

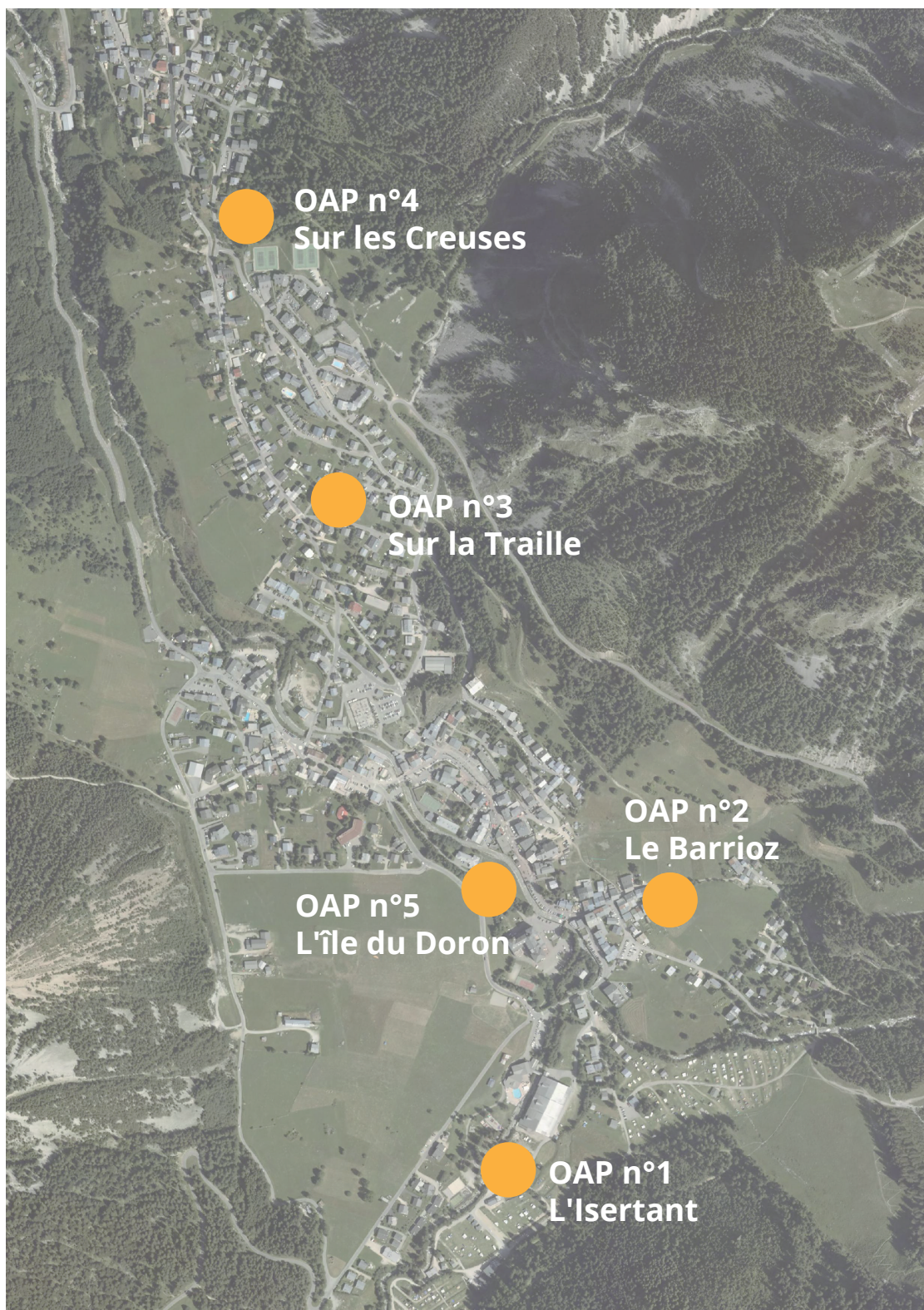


Commune de PRALOGNAN-LA-VANOISE  
/ Déclaration de projet n°1 emportant mise  
en compatibilité du PLU

**3 - ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ET  
DE PROGRAMMATION  
(OAP)**

**PROJET APPROUVÉ**  
PAR DÉLIBÉRATION EN DATE DU :

## Plan de location des secteurs sur lesquels s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation



# OAP n°1 - L'Isertan

## LE PARTI D'AMENAGEMENT

Le secteur est localisé à l'entrée du camping de l'Isertan, immédiatement au sud de la patinoire. Il présente une opportunité de densification et de diversification des types d'habitat.

L'accès aux constructions s'effectuera par la route de desserte du camping.

L'opération sera constituée de chalets individuels isolés et/ou groupés ou de petits collectifs.

## CARACTERISTIQUES DU PROGRAMME

- Surface du secteur : environ 3.000 m<sup>2</sup>
- Nombre minimum de logements : 6



Schéma d'aménagement de principe

# OAP n°2 - Le Barroz

## LE PARTI D'AMENAGEMENT

Le secteur est localisé au sommet du hameau du Barroz, dans un secteur de forte densité.

L'accès aux constructions s'effectuera par la rue de l'Erlet.

L'opération sera constituée de chalets individuels isolés. Dans un objectif d'intégration urbaine, l'axe des façades des constructions sera perpendiculaire aux courbes de niveau.

Les engins de damage traversent actuellement les parcelles 1806 et 1807. Le passage sera déplacé à l'amont de la parcelle 1805 (construction existante).

## CARACTERISTIQUES DU PROGRAMME

- Surface du secteur : environ 1.500 m<sup>2</sup>
- Nombre minimum de logements : 3

Schéma d'aménagement de principe



# OAP n°3 - Sur la Traille

## LE PARTI D'AMENAGEMENT

Le secteur est localisé dans le quartier des Darbelays qui présente un tissu urbain mixte qui associe habitat individuel et habitat collectif. Ce quartier localisé à proximité du centre à vocation à se densifier, plutôt sous forme habitat individuel dense.

L'accès aux constructions s'effectuera par l'impasse de la Traille.

L'opération sera constituée de chalets individuels isolés et/ou groupés.

## CARACTERISTIQUES DU PROGRAMME

- Surface de l'opération : environ 2.500 m<sup>2</sup>
- Nombre minimum de logements : 6



Schéma d'aménagement de principe

# OAP n°4 - Sur les Creuses

## LE PARTI D'AMENAGEMENT

Le secteur est localisé dans le quartier des Grange qui présente un tissu urbain où domine l'habitat individuel. Il présente le meilleur potentiel de densification du quartier.

L'accès aux constructions s'effectuera par la rue des Savines.

L'opération sera constituée de chalets individuels isolés et/ou groupés.

## CARACTERISTIQUES DU PROGRAMME

- Surface de l'opération : environ 5.300 m<sup>2</sup>
- Nombre minimum de logements : 8 (en plus des constructions existantes)



Schéma d'aménagement de principe

# OAP n°5 - L'île du Doron

---

## Localisation

Le secteur de l'île du Doron est 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 1,3 ha.

---

## Le parti d'aménagement

L'aménagement de l'île du Doron s'inscrit dans un programme plus large de mise en valeur du centre du village de Pralognan.

L'idée directrice consiste à piétonner le coeur du village pour libérer un cadre de vie qualitatif dédié à la déambulation, la flânerie et aux animations de plein air (animations commerciales, sportives, culturelles ...).

Le principe d'aménagement de l'île du Doron repose sur la volonté de valoriser et structurer un espace stratégique situé en vis à vis de l'espace central du village. L'aménagement de cet espace s'articule autour d'un complexe touristique, du redéploiement et du développement de l'offre d'équipements publics, d'un parc public le long des berges du Doron et d'une offre de stationnements destinée aux nouvelles constructions mais également allouée à la relocalisation des places supprimées par la piétonnisation du centre.

Le secteur est aujourd'hui occupé par un bâtiment vétuste abandonné (dénommé «bâtiment des saisonniers») et par un bâtiment plus récent qui accueille une garderie et quelques logements pour saisonniers. Afin d'optimiser les possibilités d'aménagement du site ces deux bâtiments ont vocation à être déconstruits.

---

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La «rocade» (RD915), située en surplomb d'une dizaine de mètres au dessus du village, offre des perspectives intéressantes sur le village et le grand paysage d'arrière plan. Ces vues sont aujourd'hui partiellement bouchées par des boisements.

Dans l'objectif de valoriser les vues sur le village et sur le hameau des Bieux, les nouvelles constructions seront implantées perpendiculairement à la route départementale.

Un vaste espace ouverts sera maintenu entre le complexe touristique et le pôle d'équipements publics.

L'espace au nord de l'OAP sera aménagée en parc et les boisements existants seront conservés.

**Accès :**

L'accès au site sera aménagé depuis la Rocade, dans l'espace d'articulation entre le complexe touristique et le pôle d'équipements publics.

Un hélice à deux rampes (une pour la descente et une pour la montée) desservira les 2 niveaux de parking.

**Intégration des parkings :**

Les besoins en stationnements pour l'opération sont importants. Le caractère étroit de l'île du Doron est une contrainte d'aménagement forte. De ce fait, les stationnements seront réalisés par superposition sur deux niveaux.

Pour optimiser le fonctionnement et pour faciliter l'intégration paysagère, les stationnements seront «encastres» dans le talus de la Rocade, sans dépasser l'altimétrie de cette dernière.

Le niveau supérieur de la dalle des parkings qui sera implantée à peu près à la même altimétrie que la Rocade sera traité en parvis-terrasse avec création d'un espace belvédère sur le village.

L'accès entre le niveau du parc et le niveau du parvis-terrasse sera assuré par une escalier et une rampe dédiée aux piétons accolés à l'ouvrage des parkings.

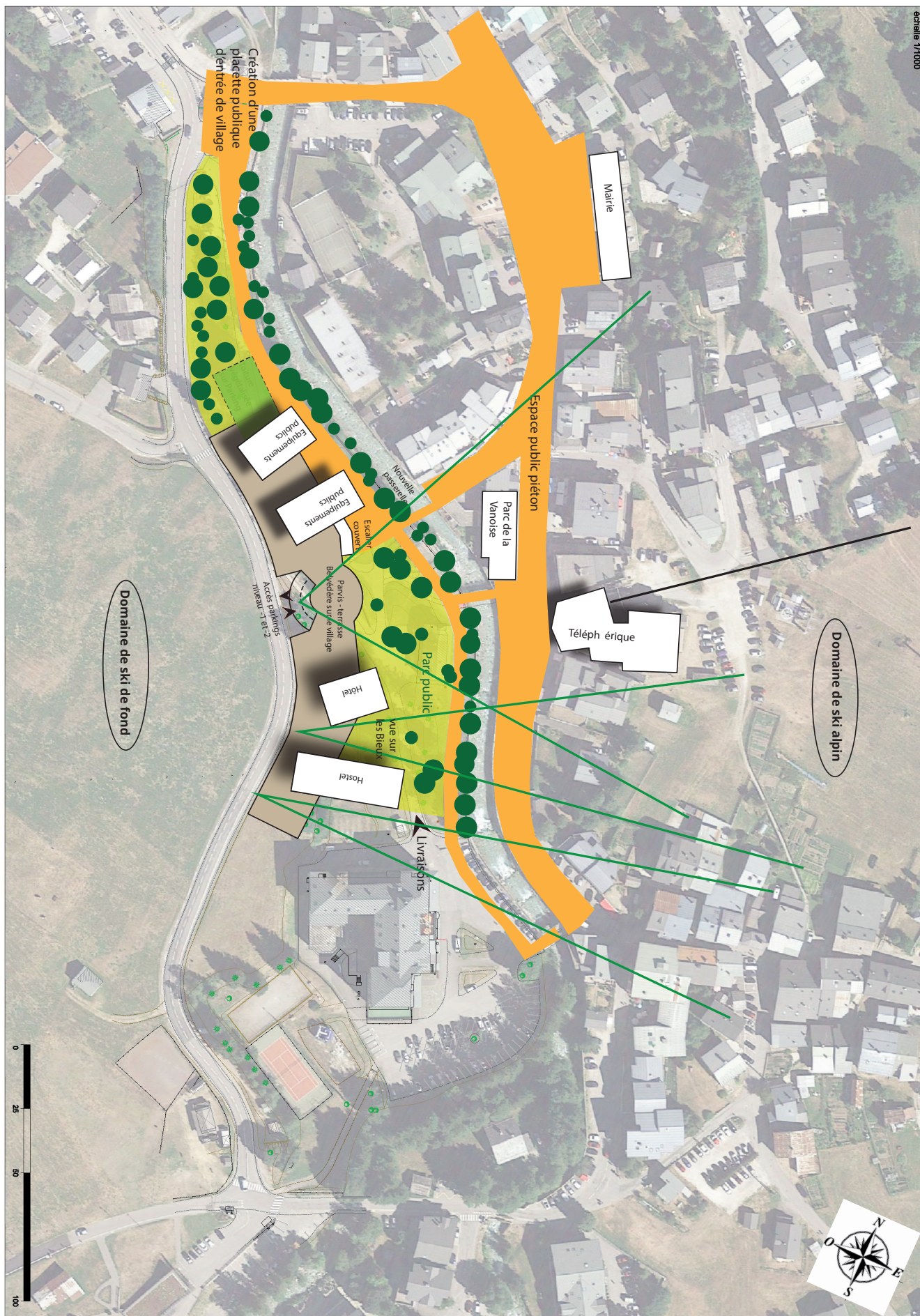
---

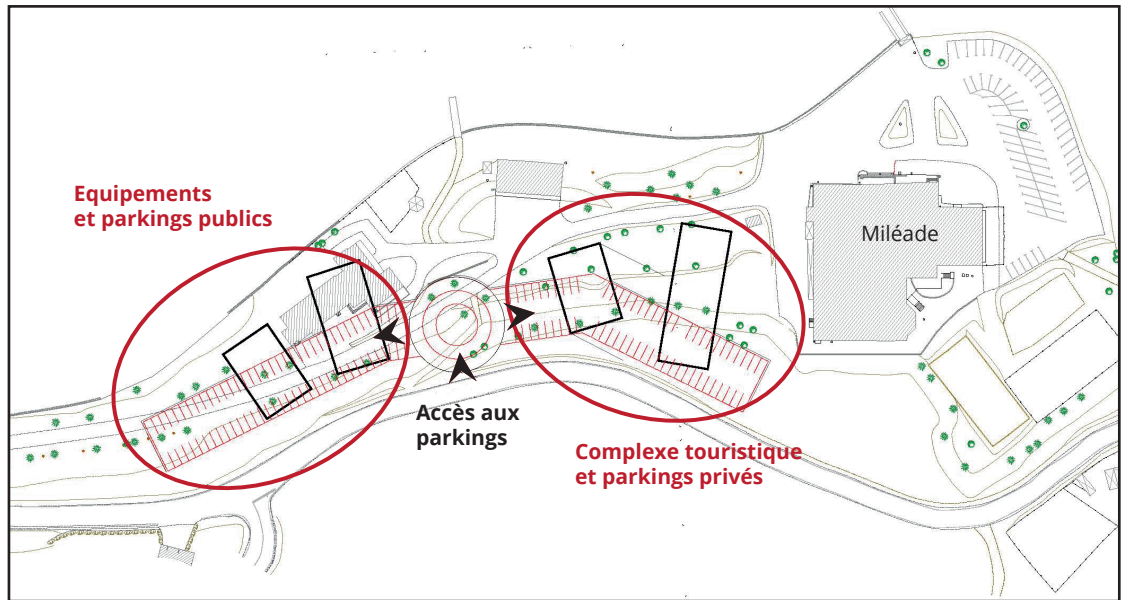
**Dispositions mises en œuvre pour la prise en compte de la qualité environnementale**

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.

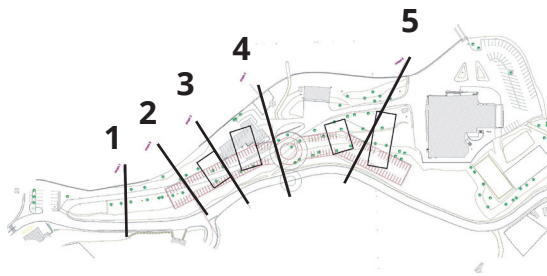
Quelques papillons communs ont été inventoriés : gazé, demi-deuil, piéride etc. Le potentiel est faible en raison de la présence de grandes prairies à proximité du site d'étude.

# Schéma d'aménagement indicatif sans valeur réglementaire





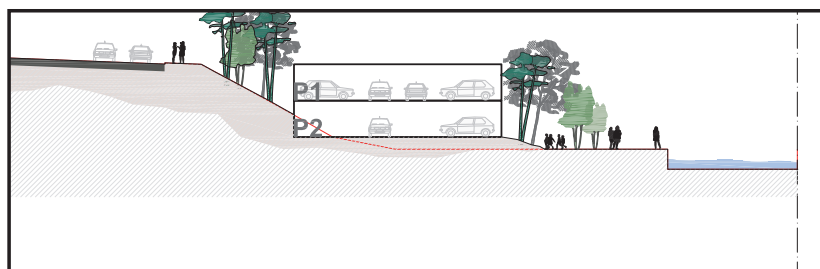
Principe de la desserte des nappes de stationnement



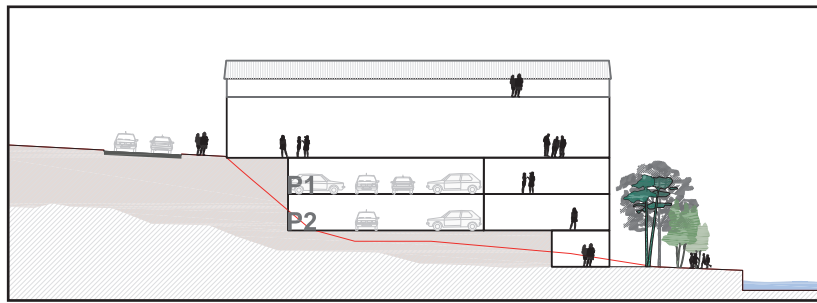
Plan des coupes



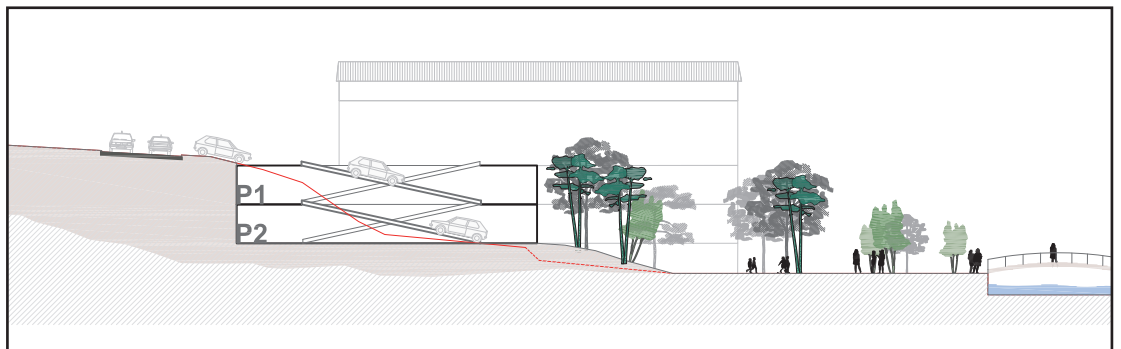
Coupe 1 : principe sur le parc au nord de l'île du Doron



Coupe 2 : principe sur les stationnements



Coupe 3 : principe sur les stationnements et les équipements publics



Coupe 4 : principe sur l'hélice de distribution des niveaux de stationnements



Coupe 5 : principe sur les stationnements et le complexe touristique

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 les enjeux environnementaux:

- Poser des nichoirs sur les bâtiments voisins.
- Installer une tour à hirondelles proche du bâtiment détruit.
- Déconstruire les bâtiments après que les nichoirs aient été installés et intervenir en automne ou hiver (en dehors des périodes de présence des hirondelles).
- Préserver les capacités d'infiltration du sol en appliquant un coefficient de pleine terre de 0,4 minimum.
- Aménager les espaces publics piétons avec des matériaux perméables.
- Gérer les eaux pluviales des bâtiments par infiltration (noues végétalisées, bassins d'infiltration, jardins de pluie). En cas d'impossibilité technique, rejeter au milieu naturel avec un débit limité.
- Mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux de pluie propres (toitures), notamment pour l'arrosage et les usages non potables.
- Renforcer la végétalisation des berges du Doron (ripysilve).

## Gestion énergétique :

Une démarche énergétiquement vertueuse sera engagée. Deux sources d'énergie renouvelable paraissent adaptées au contexte de l'opération ; la biomasse (chaufferie bois) ou la géothermie profonde.

La possibilité d'une mutualisation dans l'alimentation énergétique des deux secteurs (privé et public) sera étudiée (forage géothermique unique par exemple).

En application de l'article L171-4 du code de la construction : les parkings d'une emprise au sol supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables soit un système de végétalisation.

---

## 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, proposant toutes les composantes d'une mixité fonctionnelle et sociale

Le programme comprendra :

- La réalisation d'un complexe touristique comprenant : un hôtel, des hébergements sous forme d'appart/hôtel, des dortoirs de type auberge de jeunesse, un espace restauration-bar, un espace détente (salle de sport, spa ...), la totalité des logements pour le personnel du complexe ... pour une surface de plancher globale d'environ 5.000 m<sup>2</sup>. Ce programme intégrera au moins 75 places de stationnement en ouvrage.

*En application de l'article L342-1 du code du tourisme, l'opération fera l'objet d'une convention loi montagne encadrant la durée d'exploitation et les obligations de chacune des parties (collectivité, exploitant).*

- Une nouvelle offre d'équipement public adaptée à l'objectif de renforcer l'attractivité du village. On pourra trouver par exemple : un équipement pour la petite enfance, la relocalisation de la salle polyvalente et du cinéma, un lieu de partage et d'échange dédié à l'adaptation et à l'aménagement de la montagne, face à ses risques et enjeux (projet VANOÏA) ... ainsi que quelques logements pour le personnel du projet VANOÏA pour une surface de plancher globale d'environ 1.500 m<sup>2</sup>.

- Un espace public de qualité en rive gauche du Doron : promenades urbaines et parc public de cœur de village.

- Au minimum 120 places pour le stationnement public et au minimum 75 places pour le stationnement privé.