



# 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

COMPTE-RENDU DE LA  
RÉUNION D'EXAMEN  
CONJOINT  
AVEC LES PERSONNES  
PUBLIQUES ASSOCIÉES

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

Siret 335 214 698 0007B  
APE 742A

## DPMEC DU PLU DE PRALOGNAN SUR LE SECTEUR DE L'ÎLOT DU DORON

Réunion d'examen conjoint - 20 janvier 2026

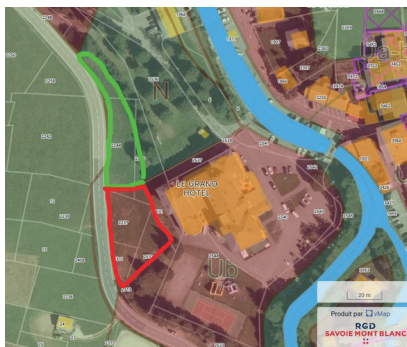
**Participants :** Mme BLANC (Maire de la commune), MTATOUD (conseil municipal), Mme ONTENIENTE-NIELSEN (DGS - excusée), M DUFOUR (DST Pralognan), Mme DELFAU (DDT 73), Mme VALLEE (APTV), Mme BRUNET (APTV), M LANGDORF (Préfecture), Mme PECHEUR (PNV), M MOLINIER (CCVV),

**Excusés :** Chambre Agriculture - CCI de la Savoie

### 1 - Avis de la Chambre d'Agriculture (mail du 19/01/2025)

Si le secteur de projet n'est pas une parcelle agricole à enjeux forts, il n'est pour autant pas dénué d'enjeux agricoles et cette analyse manque dans le dossier. Le secteur du projet est une prairie plane, mécanisable, pâturée par des équidés. Si cette surface devait être perdue, cela pourrait contribuer au renforcement des concurrences «intra-agricole» sur des parcelles qui elles sont à enjeux plus fort pour la production.

Aussi, comme le projet prévoit la consommation d'une partie de la prairie zone en N actuellement (vert ci-dessous) nous demandons en compensation que la partie sud zonée en Ub (entourée en rouge) soit rezonée en Agricole pour conforter son usage actuel.



Par ailleurs, le projet va générer des matériaux inertes excédentaires, ils devront au maximum être gérés dans le périmètre et pour les besoins du projet et ne devront pas entraîner d'impact supplémentaire sur d'autres surfaces agricoles.

### Réponses de la commune :

M. Ferrand, l'agriculteur qui faisait pâturer ses ânes, a cessé son activité. La zone n'est plus pâturée aujourd'hui.

La compensation n'est pas possible dans le secteur identifié par la Chambre car c'est sur cette parcelle que la construction du bâtiment pour loger les saisonniers est prévue dans le cadre du projet de restructuration du Miléade.

Les déchets liés à la déconstruction des bâtiments seront évacués vers une ISDI.

Les déblais de terrassement seront prioritairement réutilisés sur place. Les excédents seront évacués vers une ISDI.

## **2 - Avis de la DDT : avis favorable assorti des réserves suivantes (réserves à lever avant l'approbation du document) :**

1) sur le contenu du programme:

- Définir la surface de plancher de l'opération comme un maximum à ne pas dépasser soit 5000 m<sup>2</sup> de SDP pour le complexe hôtelier (incluant les logements des saisonniers) et 1500 m<sup>2</sup> pour les équipements publics (Vanoia, Crèche ou halte garderie...).

- Clarifier le contenu des équipements publics et leur fonctionnement compte tenu d'un souhait de mutualisation et de partage des usages de la future construction.

- Fixer un nombre de places de stationnement maximum (aujourd'hui exprimé de manière trop approximative).

2) sur les autres volets à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement de l'îlot:

- Eau potable : présenter le bilan besoins/ressources sur la base d'éléments chiffrés de manière à démontrer l'adéquation entre le besoin en eau et la ressource disponible.

- Assainissement : démontrer que la STEP intercommunale dispose de la capacité de traitement des eaux usées de l'opération d'aménagement en tenant compte des besoins des autres communes raccordées à la station.

- Déchets : le projet va générer la production de déchets inertes (démolitions des deux bâtiments existants sur la zone et travaux d'excavation de terres pour la réalisation des stationnements semi-enterrés notamment). Des précisions sont attendues dans le dossier quant à la gestion/élimination de ces déchets. Le(s) site(s) de stockage (ISDI) pour recevoir ce qui ne peut être valorisé reste(nt) à identifier.

## **Réponses de la commune :**

L'OAP fixera les surfaces de plancher maximales autorisées.

Madame le Maire précise que le centre Vanoia aura un usage ponctuel dans l'année. Quand il ne sera pas utilisé, le bâtiment pourra être mutualisé avec les besoins de la commune (salle polyvalente, accueil, petite enfance ...). Le bâtiment aura donc bien un usage mixte.

Madame le Maire rappelle que l'équipement existant pour la petite enfance comporte 10 places pour les habitants permanents et les saisonniers + 5 places pour les touristes. Elle suggère de prévoir plus de places pour accueillir les enfants des touristes et pose la question de savoir s'il faut prévoir 1 ou 2 équipements pour la petite enfance ?

Le plafond de places stationnement est fixé à 180 places.

Monsieur Molinier de la CCVV rappelle que la commune est alimentée en eau potable par 3 sources. La source des Crozets va être régularisée d'un point de vue administratif et être reconnectée au réseau avec réintégration du deuxième réservoir aujourd'hui déconnecté. Investissement échelonné de 2026 à 2030. Pour faire l'estimation des besoins chiffrés du projet en AEP il faut demander à l'hôtelier la consommation prévisionnelle.

Monsieur Molinier rappelle que la STEU intercommunale (65.000 équivalent habitants) présente une capacité résiduelle de 10%. Présence de beaucoup d'eaux parasites.

Une partie des déchets inertes seront réutilisés sur le site. Le surplus sera évacué vers l'ISDI la plus proche.

L'avis est complété d'observations, avec notamment :

- Mettre en cohérence le contenu du rapport de présentation avec l'EE (résumé non technique)
- Risques naturels : reprendre dans l'OAP les prescriptions en zone bleu (recul de 4 m par rapport aux berges)
- Préciser les orientations sur le volet gestion énergétique de l'opération (clarifier l'OAP)

Ces différentes remarques seront prises en compte.

### **3 - Avis du SCOT : avis favorable assorti des réserves et observations suivantes**

Réserve sur la prise en compte des risques : des études ont été réalisées et sont encore en cours, le projet doit pouvoir mieux les prendre en compte et les traduire dans l'OAP notamment (recul, digue à préserver, accès entretien, cohérence des documents, intégration dans OAP).

Rappel de la présence d'un système d'endiguement (en rive droite du Doron) géré par l'APTV.

L'étude de dangers du système d'endiguement effectue un diagnostic hydraulique et du risque d'inondation sur le secteur concerné par le projet. Ces informations, bien plus récentes que le PPR, sont à prendre en compte dans le dossier.

Une vigilance est à avoir sur la création d'une nouvelle passerelle et les conséquences que cela induirait sur le risque d'inondation du secteur. Vigilance également sur la prise en compte des ouvrages du système d'endiguement sur le secteur et l'impact de ces travaux sur les ouvrages et leur gestion.

Madame Brunet de l'APTV mentionne l'étude de danger relative au système d'endiguement qui est finalisée et en cours d'instruction par la DREAL et la DDT.

L'APTV doit transmettre à la commune les éléments qui sont diffusables. Un paragraphe sur les risques naturels sera ajouté dans l'OAP qui précisera une marge de recul de 10 mètres mini. Le projet prévoit de reculer le plus possible les futurs bâtiments. La page 55 du rapport sera corrigée car il est mentionné un recul par rapport aux berges 4m alors que c'est 10m.

Réserve sur l'Adéquation besoins ressource concernant l'eau potable : l'évaluation environnementale ne démontre pas cette adéquation. Il convient de préciser les chiffres et les informations dans l'évaluation environnementale sur la ressource en eau pour démontrer la suffisance de la ressource.

Voir réponse à la remarque DDT.

Observation sur la préservation de la destination hôtelière au sein du PLU : c'est une observation, il est demandé de mieux encadrer cette destination, dans l'OAP mais aussi dans le règlement sur les hôtels existants par exemple pour garantir la diversification de l'offre d'hébergement (interdire le changement de destination, ne proposer que la destination hôtel etc.), comme attendue au SCoT. Le conventionnement montagne et l'étalement des séjours doivent pouvoir être précisés à l'OAP également.

Le dossier de DPMEC introduira des dispositions réglementaire pour interdire le changement de destination des hôtels.

Observation sur les enjeux de mobilité, en lien avec la piétonnisation du centre-ville, la construction d'un parking, le renforcement des navettes en été pour l'accès aux portes de parc et au centre-ville.

Observation sur la gestion économe du foncier : avoir une vision globale dans l'argumentation (échanges sur crèche et école ou devenir des équipements publics remplacés par Vanoia par exemple, éviter la relocalisation en extension urbaine), préciser le calcul.

La piétonnisation du centre du village est un projet collatéral à la DPMEC. Les expérimentations et échanges avec les riverains sont toujours en cours dans l'objectif d'aboutir *in fine* à un projet recevant le plus large assentiment possible.

La piétonnisation du village interviendra après la réalisation de l'îlot pour des raisons budgétaires et parce que la relocalisation des parkings publics est un préalable à la mise en œuvre de la piétonnisation.

L'espace libéré par la suppression des places de stationnement en surface sera affecté à des aménagements urbains pour favoriser la déambulation des piétons.

Le parcours de la navette «été» depuis le centre station directement vers Prioux et vers Fontanettes ne changera pas. L'arrêt en face de la mairie sera conservé.

La vocation première des parkings de l'îlot est de se substituer aux places de stationnement supprimées dans la rue de Chasseforet. L'utilisation comme parking de délestage pour l'accès aux hautes vallées restera accessoire.

L'équipement polyvalent existant connaîtra les évolutions suivantes :

- le cinéma sera maintenu et rénové.
- le bureau des guides et le local de l'ESF seront restructurés pour garantir un meilleur fonctionnement.
- le solde des surfaces disponibles pourra être vendu pour réaliser des logements saisonniers ou des appartements touristiques.

Dans le bilan de la consommation d'espace on enlèvera les espaces déjà artificialisés (voies et bâtiments).

## **Compte-rendu des échanges complémentaires tenus au cours de la réunion**

Intervention par vidéo-conférence de Monsieur Misiak (AMO de la commune pour le projet Vanoïa) sur le montage financier :

- Une garantie bancaire serait apportée par la banque des territoires à hauteur de 70 à 100% du montant de l'investissement.
- L'engagement financier de la commune porte sur 1/8 de l'investissement (1/4 de 51% de la SEM)
- La commune valide la proposition de Monsieur Langdorf de faire réaliser un audit sur les perspectives financières communales par la DGFIP.

Madame Delfau demande si une convention loi montagne est prévue pour le centre Vanoïa ? Madame Blanc confirme.

Madame Pecheur demande d'ajouter le PNV et la poste dans la liste des équipements.

Madame Vallée demande quel serait le lien entre Vanoïa et la maison du parc toute proche. Madame le Maire répond que les 2 équipements sont complémentaires et que des interactions peuvent être imaginées.