



Révision du PLU de Peisey-Nancroix (73)



2.0 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Débatu par le Conseil Municipal, le 26 Février 2018

PLU arrêté le 1er Avril 2019

Certifié conforme par le maire et annexé à la
délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU
en date du :

13 Janvier 2019

Le Maire



Une commune aux portes du Parc National de la Vanoise

Située au coeur de la Haute Tarentaise, sur le versant Nord du Massif de la Vanoise, Peisey Nancroix couvre sur 7276 hectares le bassin versant du Ponthurin, torrent qui traverse son territoire du Sud au Nord, entre les sommets du Mont Pourri et de Bellecôte, avant de se jeter dans l'Isère à Landry.

Les villages de la commune de Peisey-Nancroix, dans lesquels vivent 652 habitants, se trouvent sur le versant adret : Peisey (le chef-lieu, 1 315 m), le Villaret, Moulin, Nancroix, le Pascieu, la Chénarie, les Arches, Pracompuet et Plan Peisey (1 685 m)

D'autres villages et hameaux, anciennes « montagnettes » – les Lanches, Beaupraz, la Gurraz, les Esserts, le Freinay... ne sont occupés qu'en dehors des périodes d'enneigement.

Peisey-Nancroix est une commune agricole et touristique depuis le milieu du 19^{ème} siècle, c'est une des portes du Parc National de la Vanoise.

Elle bénéficie de commerces à l'année au chef lieu et dans sa station en saisons, son patrimoine naturel, culturel est remarquable.

Elle peut accueillir environ 6000 vacanciers, répartis dans les villages et hameaux, mais surtout dans la station de Plan Peisey.

Jouxtant la station de Vallandry (commune de Landry), les deux ensembles forment « Peisey-Vallandry », la destination est située au centre du domaine centre de Paradiski, avec l'arrivée du Vanoise Express, téléphérique reliant le domaine de la Plagne au domaine des Arcs Peisey-Vallandry.



Les principaux enjeux pour l'avenir

Commune vivant toute l'année avec ses multiples activités agricoles, artisanales et touristiques, été comme hiver, Peisey voit sa population stagner, voir diminuer au point de voir partir les habitants, notamment les jeunes qui ne peuvent plus se loger principalement à cause du prix du foncier.

Retrouver un dynamisme démographique permettant d'accueillir de nouvelles familles et aux jeunes peiserots de rester sur la commune est l'objectif prioritaire de la commune

Bien que la population ait tendance à stagner voir à diminuer récemment, la commune doit continuer à développer son offre touristique qui participe au dynamisme communal.

Promouvoir la station de Plan Peisey et renforcer le potentiel touristique du territoire :

- *réaménagement des fronts de neige,*
- *revitalisation des commerces,*
- *requalification des liaisons piétonnes entre les différents pôles,*
- *développement de l'hébergement et des activités,*
- *...*

Préserver l'activité agricole garante de la qualité des paysages

Maintenir une activité agricole et pastorale dynamique tout en maintenant la qualité paysagère du territoire

Préserver son patrimoine naturel exceptionnel avec biodiversité importante:

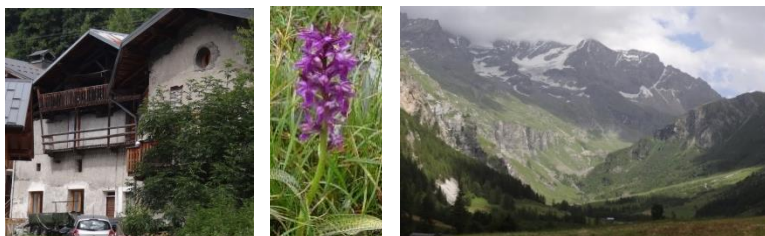
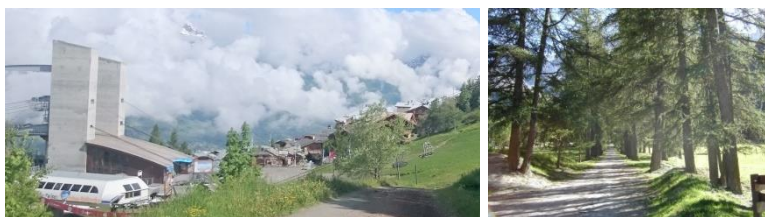
Préserver l'ensemble des espaces les plus remarquables, mais aussi les espaces sensibles comme les corridors biologiques, les zones humides,...

Maintenir le patrimoine culturel aussi bien religieux qu'industriel

Les principaux enjeux sont issus des diagnostics et réflexions sur la commune, ils ont permis de définir les choix d'aménagement et de développement durables de Peisey-Nancroix.

le PADD est présenté dans les pages suivantes.

SOMMAIRE (LES AXES DU PADD)



1. Retrouver une dynamique démographique et maîtriser le développement de l'urbanisation
2. Développer l'offre en commerces, services et équipements
3. Renforcer le potentiel touristique
4. Pérenniser le dynamisme agricole
5. Préserver la qualité du cadre paysager et environnemental
6. Maîtriser les dépenses énergétiques, utiliser les ressources locales



***1. Retrouver une dynamique
démographique et maîtriser le
développement***



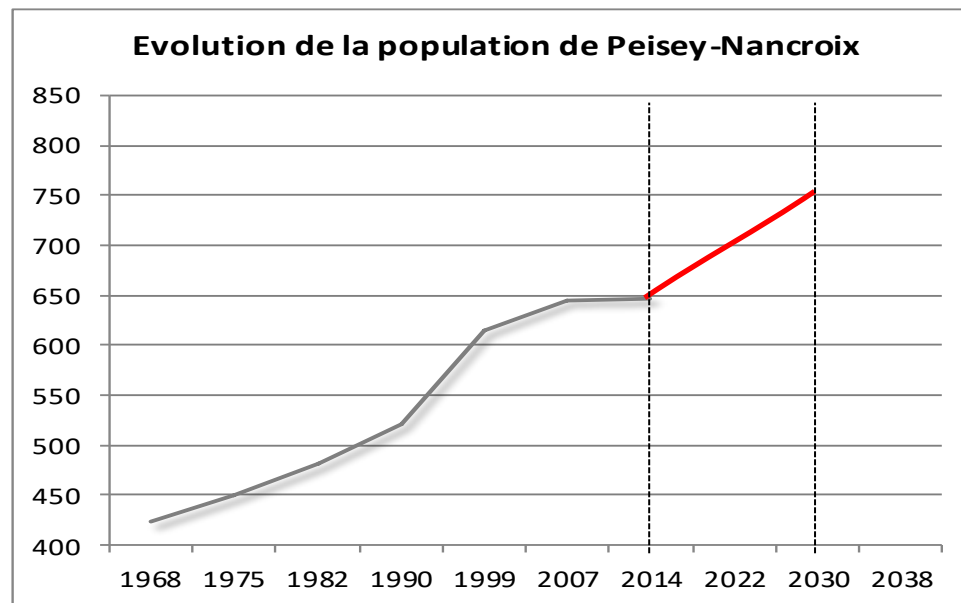
RETROUVER UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE



RETROUVER LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE DES ANNÉES 70/80

La commune a connu une croissance continue durant les années 90 (environ 100 habitants). L'objectif pour les 10 années à venir est de retrouver cette évolution.

⇒ Permettre l'accueil d'une centaine d'habitants à l'horizon 2028, soit environ 45 familles



LA RÉALISATION DE CET OBJECTIF PASSE PAR UNE ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS DANS DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS POUR ACCUEILLIR OU MAINTENIR LES HABITANTS

- ⇒ Un besoin d'environ **55** logements pour accueillir une centaine d'habitants à 10 ans en prenant en compte les logements nécessaires à la décohabitation (estimé à environ 10 logements)
- ⇒ Le diagnostic du bâti existant évalue à **5 à 7** logements potentiellement rénovables en résidence principale (environ 20 à 25% du potentiel global de 25)
- ⇒ Par déduction, **une cinquantaine de logements** principaux par des constructions nouvelles



ENVISAGER UN SECTEUR PROPICE AU DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT PERMANENT

- ⇒ Favoriser le développement sur le hameau du Villaret, proche de toutes les commodités situées dans Peisey Village :
 - Commerces
 - Mairie
 - Ecoles
 - Agence postale
 -
- ⇒ Y lancer une opération d'habitat significative et maîtrisée sur le secteur du Quiet au Villaret avec la maîtrise communale du foncier (via l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL))
- ⇒ Y envisager une diversification de l'habitat (typologie, statut...) pour faciliter le maintien ou l'installation de nouveaux foyers, au regard du coût du foncier.
- ⇒ Cadrer son développement par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour veiller à la réalisation de ses objectifs





MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE POUR L'URBANISATION FUTURE

⇒ Quantifier le potentiel à réinvestir dans le bâti existant et permettre sa réhabilitation :

Le potentiel bâti à réinvestir permettrait la création de 5 à 7 logements en prenant en compte la rétention et les imprévus techniques

- Favoriser les changements de destination des bâtiments qui ne sont plus utilisés ou utiles aux fonctionnements des exploitations agricoles
- Favoriser la réhabilitation du bâti vacant

⇒ Réduire la consommation moyenne de foncier par logement :

- En incitant à une plus grande diversité entre typologie de logements (individuel, intermédiaire, ou collectif), et en limitant la taille des tènements, notamment sur les zones AU et/ou par le biais d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Passer d'une moyenne générale d'environ 750 m² à 500 m², pour l'ensemble du parc de logements envisagé dans le respect du SCoT

⇒ Prendre en compte la rétention qui s'exerce dans le tissu existant (urbanisation des dents creuses et réinvestissement potentiel du bâti)

⇒ Prendre en compte la tendance à l'utilisation de surfaces constructibles pour des résidences secondaires afin de ne pas pénaliser l'installation d'habitants permanents

Le potentiel global de tènements pour répondre à l'ensemble de ces besoins doit être dimensionné en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (environ 4,42 ha)



2. Développer l'offre en services et équipements



DÉVELOPPER L'OFFRE EN SERVICES ET ÉQUIPEMENTS



PÉRENNISER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE ET ARTISANALE

- ⇒ Maintenir le tissu économique existant dans les villages, notamment les commerces de Peisey Village :
 - Interdire les changements de destination des commerces en rez-de-chaussée.
- ⇒ Développer l'implantation de commerces sur le secteur des Blettières à Plan Peisey dans le cadre de la redynamisation du secteur (touristique et commerçante).
- ⇒ Faciliter l'implantation de commerces dans les différents villages





FACILITER LES DÉPLACEMENTS DOUX ET LIMITER LES NUISANCES LIÉES AUX DÉPLACEMENTS

⇒ Mailler davantage les cheminements piétons :

- Sur Plan Peisey
- Entre Peisey et les hameaux proches (Moulin, le Villaret)

⇒ Permettre, dans la future DSP du domaine skiable, l'évolution de la liaison câblée du Télévillage La Lonzagne ainsi que les aménagements dans son environnement proche, confortant la complémentarité du chef-lieu avec la station

⇒ Prévoir des poches de stationnement dans les secteurs déficients en la matière.

⇒ Gérer le stationnement privé et prendre en compte sa contrainte en cas de réhabilitation.





METTRE EN ADÉQUATION LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE AVEC LA BONNE GESTION DE L'EAU ET DE SES ÉQUIPEMENTS :

- ⇒ Améliorer la disponibilité en eau potable pour satisfaire le développement de la commune aussi bien en résidences principales qu'en développement touristique et secondaire :
 - Finaliser le programme de rénovation du réseau de distribution avec un objectif de réduction des fuites
 - Interconnexion des réseaux de Rosuel et de Pépin
 - Optimiser les contrats avec Landry et Bourg Saint Maurice

- ⇒ Pour l'assainissement des eaux usées et pluviales, règlementer la gestion des eaux pluviales en fonction des secteurs:
 - Finalisation de la mise en place des réseaux à Nancroix et la Chenarie
 - Améliorer les réseaux existants pour tenir compte du développement (présence de réseaux et capacité, densité de l'urbanisation, nature des sols, risques,...)

RÉSEAU NUMÉRIQUE

- ⇒ Être attentif au déploiement du câble et devancer l'amélioration de la desserte en réseau numérique

RÉSEAUX DE CHALEUR

- ⇒ La commune n'a pas de projet en matière de réseau de chaleur



3. Renforcer le potentiel touristique





DE MANIÈRE GÉNÉRALE,

- ⇒ Préserver la qualité des paysages naturels et bâtis par les choix de développement, par la préservation des éléments du patrimoine et dans le respect des sites
- ⇒ Réorganiser le fonctionnement de Plan-Peisey et conforter la station par des nouveaux lits marchands.
- ⇒ Permettre l'amélioration des espaces publics et le maillage du territoire par des cheminements doux.
- ⇒ Pérenniser et développer la complémentarité des deux pôles chef-lieu et Plan-Peisey, notamment par l'activité commerciale.
- ⇒ Soutenir les projets agricoles, artisanaux ou commerciaux mettant en valeur les produits locaux.
- ⇒ Diversifier les activités ludiques et de loisirs.
- ⇒ Veiller à ce que les projets touristiques et agricoles se fassent en osmose
- ⇒ Prendre en compte les risques naturels et miniers dans les choix d'aménagement



DYNAMISER LE TOURISME EN TOUTE SAISON



⇒ **Place de Roscanvel :**

- Mener à son terme le projet de requalification et de sécurisation de l'ensemble du secteur de la Place de Roscanvel, entrée de village et site de l'OT.
- Mener à son terme la création de nouvelles places de stationnement



⇒ **Le Parcher :**

- Permettre l'aménagement d'activités touristiques en toute saison



⇒ **Pont Baudin,** permettre la restructuration du site :

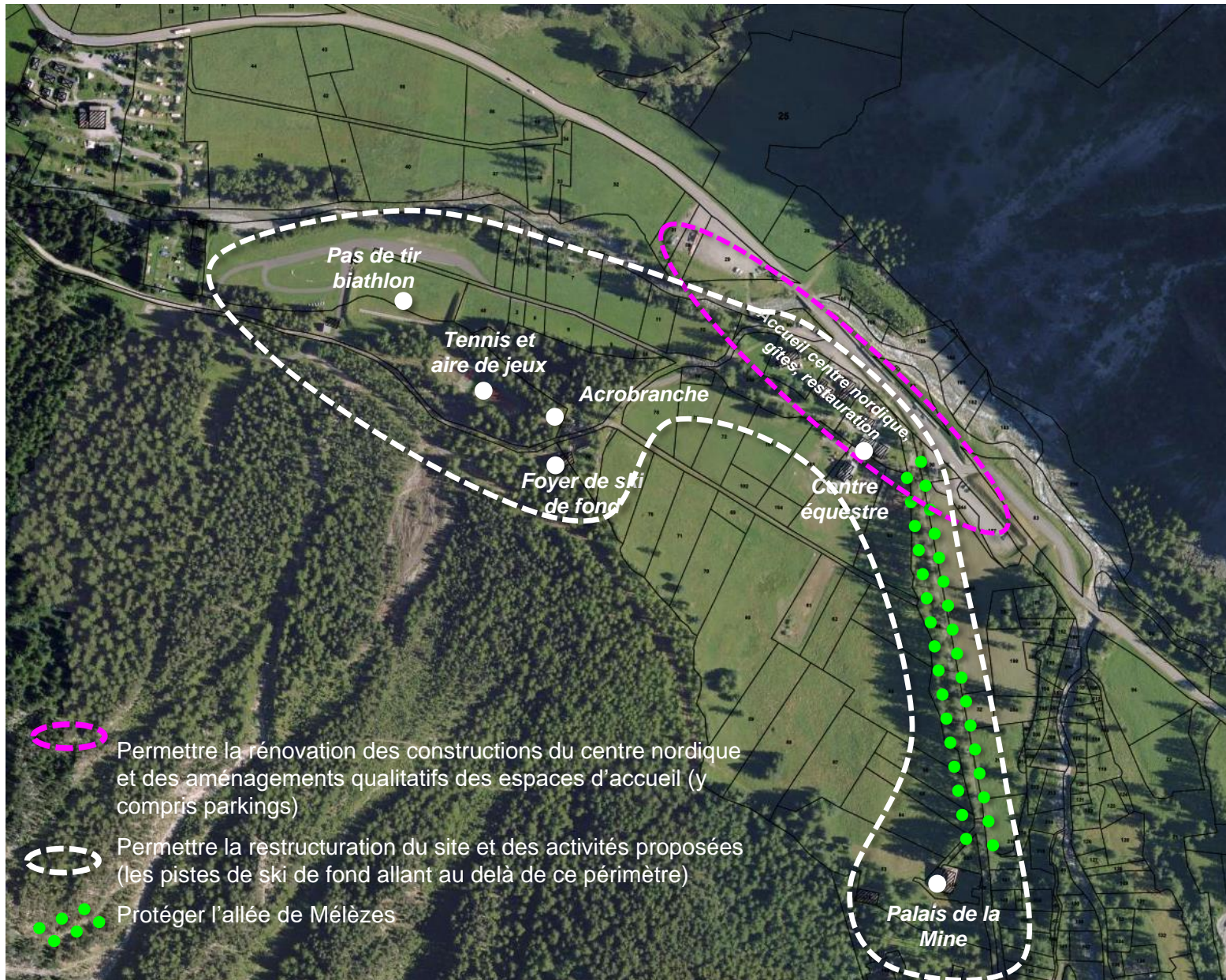
- Réorganisation des activités
- Réorganisation de l'accueil
- Réhabilitation et réaménagement éventuels des bâtiments

⇒ Permettre la valorisation ou les aménagements respectueux des sites et propices à la découverte des secteurs d'intérêt : Rosuel, cascade pétrifiante, Palais de la mine, sanctuaire des Vernettes...

⇒ Maintenir les chemins et sentiers, prévoir d'éventuels maillages supplémentaires (y compris signalétique) propices à la mise en place de circuits thématiques et à la découverte du territoire en cohérence avec le Parc National de la Vanoise



DYNAMISER LE TOURISME EN TOUTE SAISON : *Le site de Pont Baudin*





RÉORGANISER LES FRONTS DE NEIGE

⇒ Rééquilibrer les fronts de neige pour alléger celui du Vanoise express ; Améliorer les liaisons piétonnes et/ou ski entre les deux fronts de neige



⇒ Réaménager les espaces d'apprentissage en modifiant le tracé des pistes pour rendre plus fonctionnel et sécuritaire, le domaine skiable pour les débutants

⇒ Diversifier l'offre d'activités ludiques (estivales et/ou hivernales)



CONFORTER ET VALORISER L'HÉBERGEMENT

⇒ Privilégier sur Plan Peisey, le maintien ou le développement des résidences de tourisme et/ou d'hôtels (dans le respect du SCOT, environ 1000 lits (14000 m² de Surface Touristique Pondérée)

⇒ Ouvrir les possibilités de rénovation des logements anciens pour les rendre plus attractif à la location et valoriser la station

⇒ Veiller à la qualité urbaine et architecturale des projets



ORGANISER LES STATIONNEMENTS ET DÉPLACEMENTS - VALORISER LES ESPACES PUBLICS ET LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

⇒ Requalifier, structurer, hiérarchiser les espaces publics en fonction de leurs usages et fréquentations (circulations motorisées, stationnement, déplacements piétons, etc....)









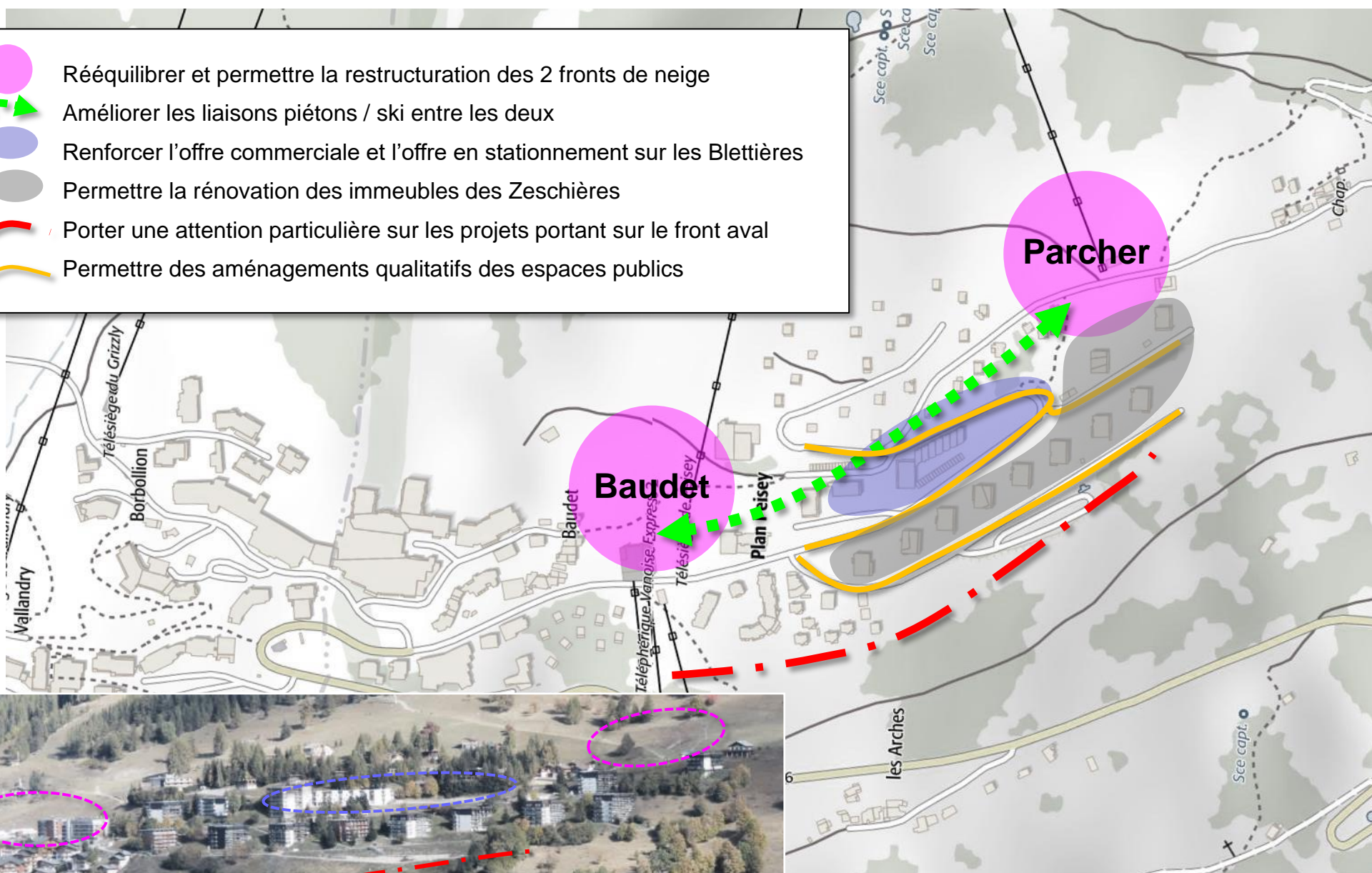
⇒ Maintenir les vues sur le grand paysage

⇒ Prendre en compte le front bâti et paysager répertorié au SCoT : veiller à la qualité des constructions et des rénovations des constructions

PROMOUVOIR LA STATION



-  Rééquilibrer et permettre la restructuration des 2 fronts de neige
-  Améliorer les liaisons piétons / ski entre les deux
-  Renforcer l'offre commerciale et l'offre en stationnement sur les Blettières
-  Permettre la rénovation des immeubles des Zeschières
-  Porter une attention particulière sur les projets portant sur le front aval
-  Permettre des aménagements qualitatifs des espaces publics





4. Pérenniser le dynamisme agricole





⇒ Globalement :

- Veiller à ne pas contraindre le fonctionnement des exploitations dans les projets de développement ou d'aménagement (en particulier sur le domaine skiable)
- Privilégier la réhabilitation des bâtiments d'exploitation agricole existants plutôt que de nouvelles constructions y compris à usage agricole

⇒ Vallée du Ponthurin :

- Préserver les terres agricoles à forts enjeux
- Limiter le développement de l'urbanisation sur la vallée du Ponthurin propice aux prairies de fauches

⇒ Versants :

- Préférer l'implantation de nouveaux bâtis agricoles sur les versants ou en rupture de pente afin de préserver les prairies de fauches du fond de la vallée, qui pourrait permettre également de lutter contre la déprise agricole
- Cibler les secteurs les plus favorables à l'implantation d'éventuels nouveaux bâtis d'exploitation agricole, en fonction des possibilités d'exploitation des terres et en prenant en compte les impacts potentiels dans le paysage



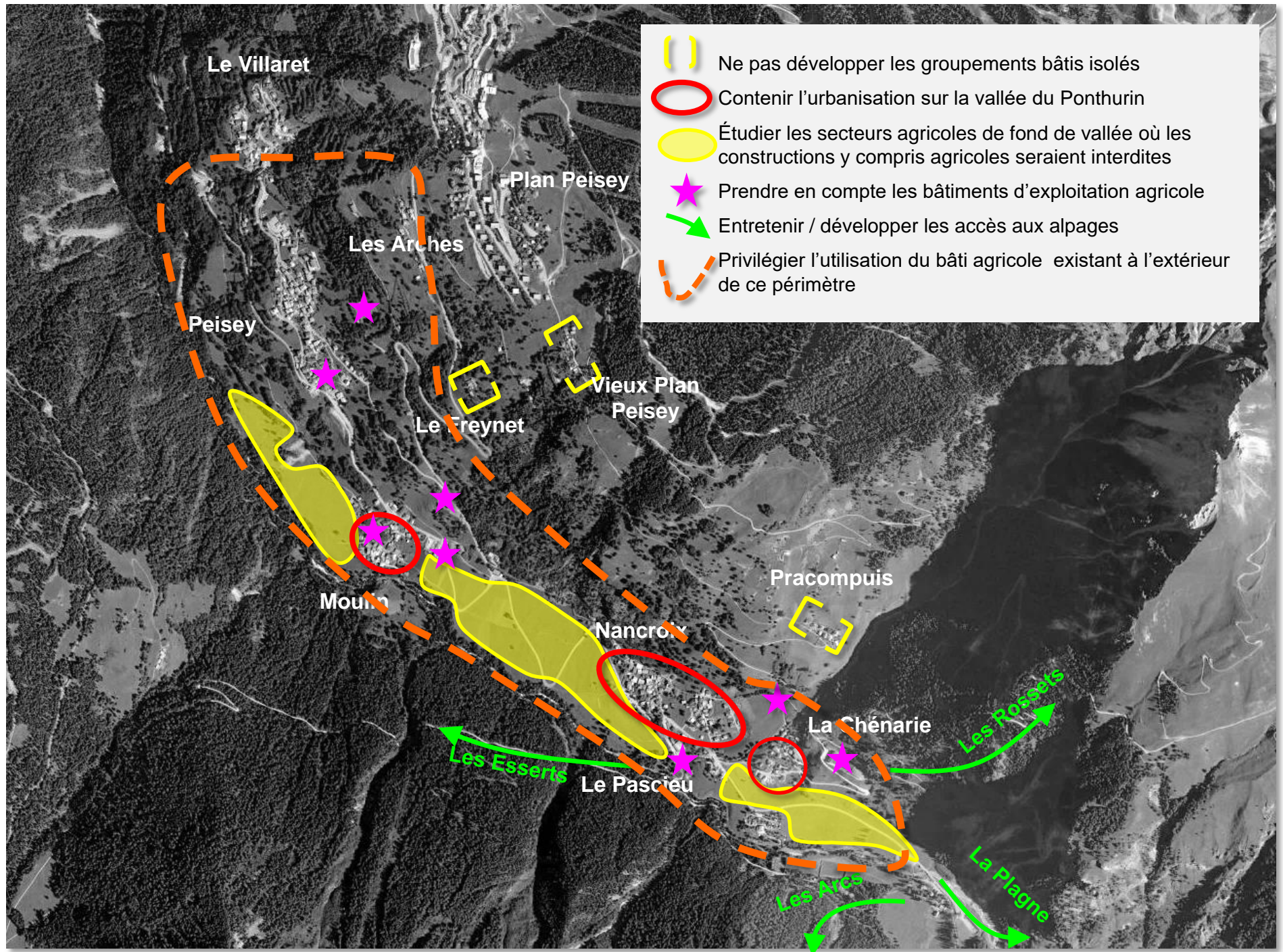
PÉRENNISER LE DYNAMISME AGRICOLE

⇒ **Alpages, zones pastorales ou « Montagnettes »**

Sur ces secteurs à fort intérêt agricole et patrimonial :

- Interdire les nouvelles constructions y compris agricoles
- Interdire les extensions des bâtiments existants exceptées celles, limitées, des bâtiments à usage agricole
- Permettre le **développement des accès** vers les alpages







5. Préserver la qualité du cadre paysager et environnemental





DE MANIÈRE GÉNÉRALE :

- ⇒ Prendre en compte la typologie des constructions, la spécificité des villages, hameaux, et montagnettes, dans les futurs projets.... (constructions ou opérations)
- ⇒ Veiller à la qualité des fronts bâtis à l'aval des villages et hameaux ou en limite d'urbanisation
- ⇒ Maintenir au maximum des coupures d'urbanisation entre les villages pour conserver leur identité propre
- ⇒ Cadrer les projets de réhabilitation dans l'ancien :
 - Inciter les propriétaires à la conservation et à la rénovation
 - Permettre une adaptation aux modes de vie actuels tout en respectant la cohérence architecturale et urbaine des bâtiments et en prenant en compte leur qualité patrimoniale traditionnelle
- ⇒ Maintenir des espaces d'aération (privés ou publics) dans les espaces urbanisés favorables à la biodiversité et agrémentant les promenades urbaines ; préserver les chemins faisant partie du patrimoine local
- ⇒ Préserver et permettre la mise en valeur du patrimoine culturel aussi bien religieux qu'industriel
- ⇒ Maintenir les espaces ouverts en limite de propriété en réglementant clôtures et haies

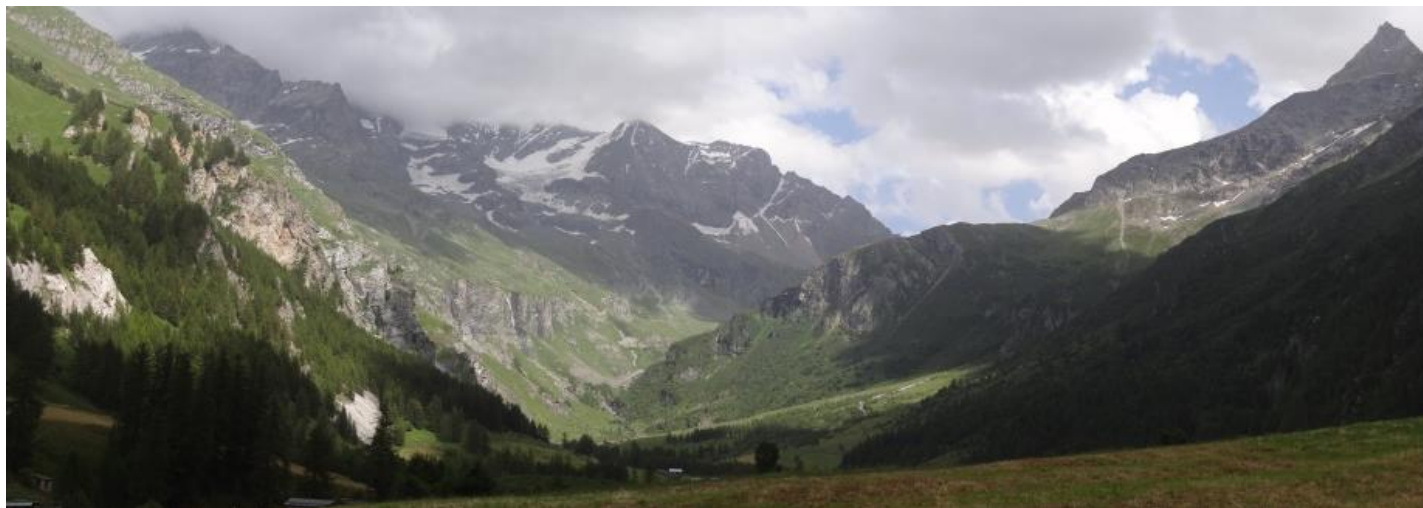


6. PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL



EN PARTIE AMONT DE LA COMMUNE (PONT BAUDIN ET ROSUEL) :

- ⇒ Sensibiliser le public à la qualité environnementale particulière des zones humides de Rosuel
- ⇒ Protéger l'allée de mélèzes du site du Palais de la Mine





PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS LES PLUS REMARQUABLES ET PRENDRE EN COMPTE LES MILIEUX LES PLUS VULNÉRABLES

- ⇒ Repérer la zone de cœur de Parc National, les zones humides (voire favoriser leur restauration) et prendre en compte les autres espaces les plus riches en biodiversité : pelouse sèche, habitats favorables au Tétrás-Lyre
- ⇒ Permettre une bonne gestion des boisements, notamment ceux en bordure de ruisseaux et des haies
- ⇒ Délimiter le domaine skiable aux équipements actuels et en projet (liaisons câblées, remontées mécaniques et pistes)
- ⇒ Prendre en compte les corridors biologiques

FAVORISER LA BIODIVERSITÉ au sein des espaces urbanisés :

- ⇒ Conserver des espaces de respiration (jardins) au sein des villages
- ⇒ Favoriser les plantations (formes, biodiversité) et les murs de clôture qui concourent à des habitats variés pour la faune et sa circulation ; inciter à la porosité des haies et clôtures



6. Utiliser les ressources locales
Maitriser les dépenses énergétiques





⇒ Limiter les dépenses énergétiques dans les opérations de constructions

- Prendre en compte la notion de masques solaires et ombres portées dans les opérations d'aménagement
- Inciter à la compacité des volumes
- Pour les constructions existantes, permettre des dépassements des règles d'implantation ou de hauteur en cas de projet d'isolation thermique
- Permettre l'installation de dispositif de production d'énergies renouvelables (le solaire en particulier) dans le règlement général / par les OAP (y compris leur règlement)

⇒ Limiter les déplacements motorisés individuels

- Préférer le développement de l'urbanisation à une distance raisonnable des équipements et services
- Valoriser et développer les chemins piétons (signalétique, végétalisation), sécuriser leurs déplacements
- Favoriser des bornes électriques dans le cadre des futurs logements, équipements et bureaux
- Faciliter l'utilisation des transports câblés entre station et village, permettre le développement des navettes en fond de vallée
- Optimiser la localisation des stationnements proches des services et transports en commun
- Prévoir des aires de covoiturage



⇒ **Gestion des déchets**

- Prévoir des plateformes pour la collecte des déchets en fonction du développement de l'urbanisation
- Maintenir / optimiser l'espace communal pour le dépôt de déchets verts communal

⇒ **Favoriser l'utilisation des ressources locales**

- Permettre le développement des énergies renouvelables afin que la commune soit capable de produire le maximum de ses besoins en énergie :
 - Développement des installations existantes
 - Énergie hydroélectrique
 - Énergie solaire
- Permettre la desserte du bois en respectant l'environnement
- Inciter à la réutilisation des eaux pluviales et des ressources non utilisées à des fins domestiques et de jardinage.