COMMUNE DE
PEISEY-NANCROIX
SAVOIE - FRANCE

Révision du PLU de Peisey-Nancroix (73)

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 Janvier 2020

Modification simplifiée n°1 approuvé par délibération du Conseil Municipal le 7 avril 2026

3.0 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Atelier BDa
Claudia CARDOSO designer infographiste

Olivier PASQUET
Architecte/Géographe

Scop Atelier BDa urbanisme et environnement
Parc d'activités de Côte Rousse - 180, rue du Genevois
73 000 Chambéry

OAP 1 : MAITRISER UNE OPERATION D'HABITAT SUR LE QUIET

1. Objectifs principaux issus du PADD

Peisey-Nancroix, commune à caractère touristique a des difficultés à accueillir de nouveaux habitants ou à maintenir les jeunes Peiserots sur place à cause notamment du cout du foncier et de la rentabilité qu'apportent les hébergements touristiques.

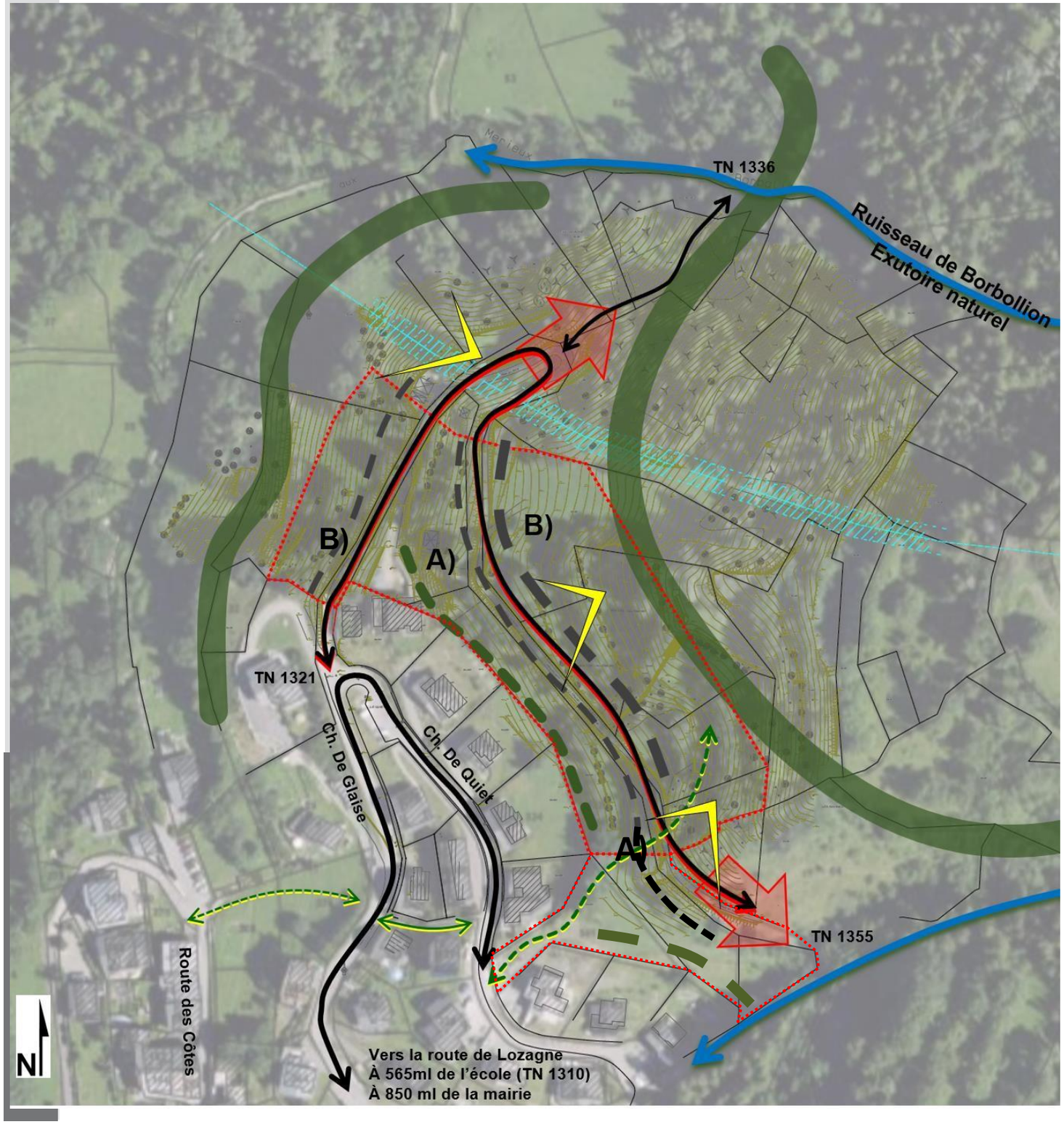
Afin de faciliter le développement de l'habitat permanent, la commune envisage une opération maitrisée sur le secteur du Quiet dans le hameau du Villaret, proche de tout service et notamment à une distance correcte de l'école.

L'objectif est d' envisager sur ce secteur d'environ 1,75 ha, une diversification de l'habitat pour faciliter le maintien ou l'installation de nouveaux foyers dans des conditions d'accès à la propriété abordable.

Il s'agit aussi de pérenniser le cadre paysager de village de montagne en proposant un aménagement optimisé et adapté au contexte.

OAP 1 : MAITRISER UNE OPERATION D'HABITAT SUR LE QUIET

SCHEMA DE PRINCIPE et légende commentée



2. Principes d'aménagement

1. Principes. Dans le prolongement du lotissement existant, le projet d'urbanisation doit composer avec les atouts du site (vues, expositions,…), les contraintes (topographie relativement accidentée, présence de canalisations enterrées engendrant une servitude de 10 mètres…) et les risques naturels (PIZ).

2. La desserte se fait dans la continuité du chemin de Glaise en élargissant de manière modérée la voie existante (un profil de 6m environ incluant un cheminement piéton unilatéral). Il s'agit de réaliser une desserte type voie partagée (zone 30) en adaptant le tracé pour équilibrer les futures parcelles en profondeur (secteurs A et B). Cette desserte assurera les connexions avec les chemins existants au nord et au sud-est du site et une aire de retournement à l'extrémité de l'opération. Le projet doit permettre d'anticiper un éventuel prolongement pour une extension de la zone à terme (sud-est).

3. Implantation des bâtiments. Les constructions suivront étroitement la desserte et les lignes de niveau pour assurer les raccordements au réseau et limiter au maximum les mouvements de terrain, maintenir une pente raisonnée.

4. Les espaces verts seront conçus pour gérer les transitions avec les secteurs non urbanisés à l'est et à l'ouest et traiter les limites avec les parcelles existantes mitoyennes. L'idée est de valoriser la végétation locale (toute les strates) et de conserver des perméabilités visuelles et gérer les vis-à-vis entre les constructions.

5. Qualité environnementale

Au-delà des objectifs paysagers et de biodiversité d'une part et de limiter les mouvements de terrains d'autre part, les logements exploiteront les meilleures expositions pour concevoir des logements compacts, économes en énergie et valorisant les filières locales pour les matériaux utilisés.

Le terrain étant soumis à des risques moyens de glissement de terrain se référer à la règlementation pour la gestion des eaux pluviales et les modalités de construction.

3. Éléments de programmation

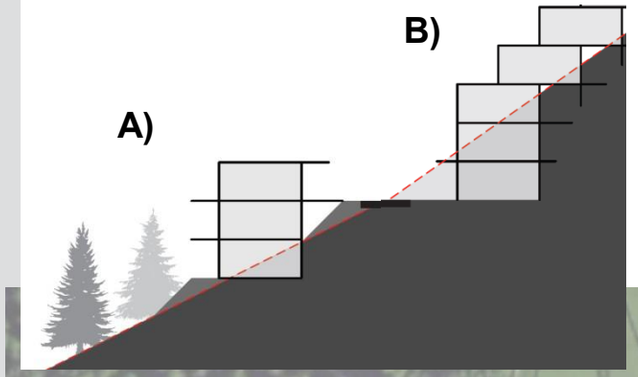
1. Typologie de logement. L'objectif est de favoriser la densité sur ce site à environ 20 logt/ha. Il sera privilégié les projets d'habitat groupé proposant plusieurs logements sur une seule parcelle, qu'ils soient accolés ou superposés, la superposition étant plus adaptée à la topographie du site. De manière plus sensible, il sera privilégié les opérations collectives sur le secteur B. En application de l'article L.151-14-1° du Code de l'Urbanisme, ces nouvelles constructions seront à usage exclusif de résidences principales.

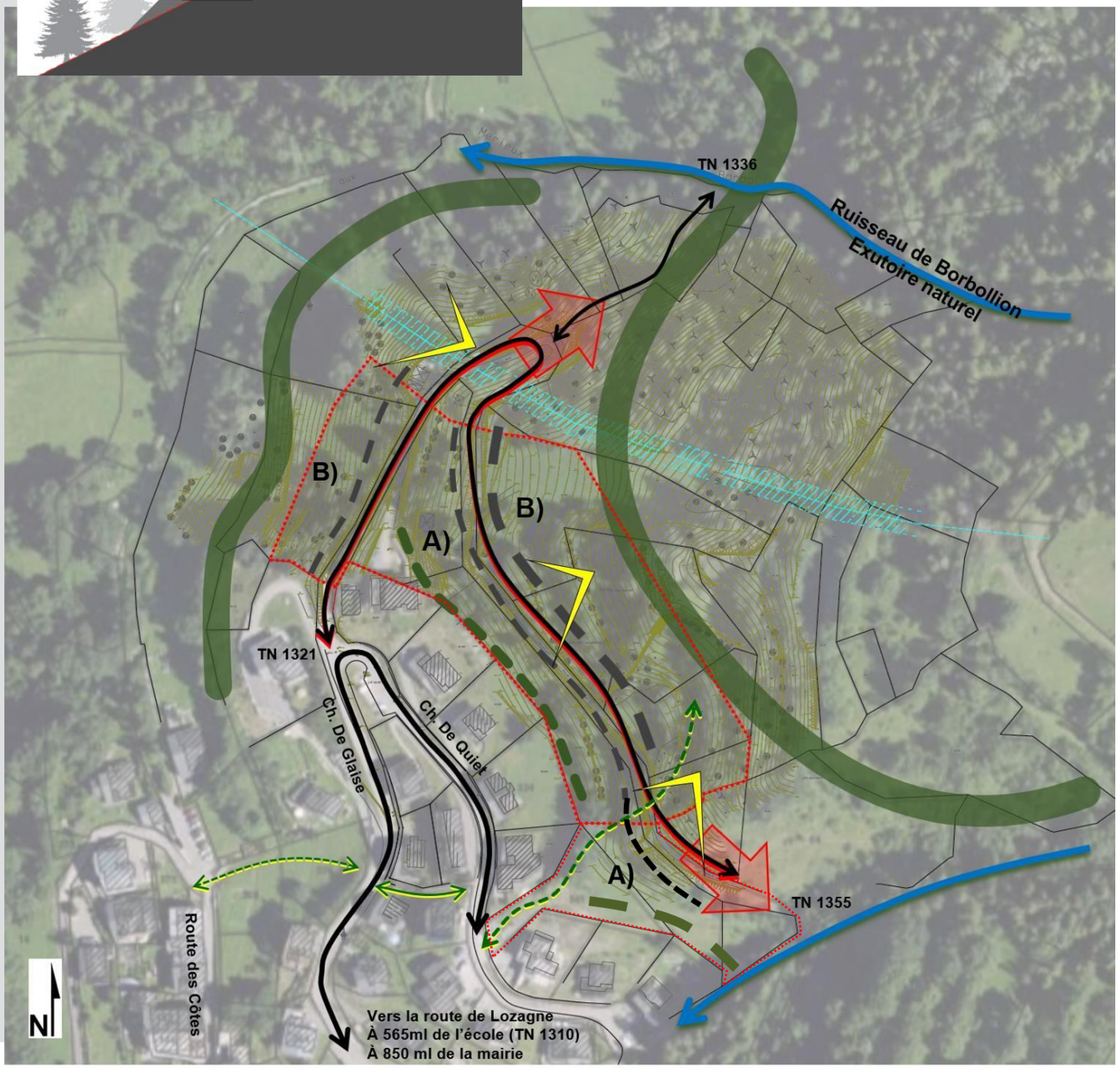
2. Nombre indicatif de logements : environ 35 logements

3. Phasage de l'urbanisation et conditions d'ouverture à l'urbanisation : L'ouverture à l'urbanisation doit se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

OAP 1 : MAITRISER UNE OPERATION D'HABITAT SUR LE QUIET

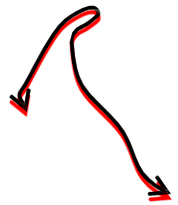
Coupe de principe





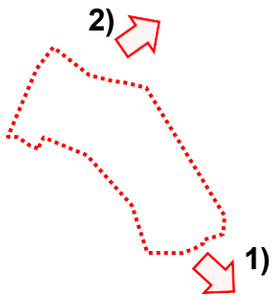
Gestion des grandes limites de l'urbanisation en valorisant le patrimoine végétal existant dans la continuité des nouvelles constructions

Traiter les limites avec les parcelles existantes en conservant les perméabilités visuelles et en gérant les vis-à-vis entre les constructions. Valoriser toute les strates de la végétation locale.

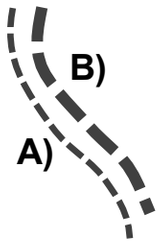


Desserte suivant en grande partie le tracé du cheminement existant (espace en zone 30) avec une pente inferieure à 10%. C'est une voie type espace partagé conservant un aspect « rustique et domestique » dans son aménagement. Quelques places de stationnement publics et une aire de retournement à l'extrémité sud-est de la voie.

Cheminement piéton pour relier le chemin de Quiet (liaison nord-sud).



Extension urbaine dans la continuité du lotissement existant avec des perspectives de développement au sud (1) et au nord (2) à long terme, en fonction de l'évolution des contraintes qui pèsent sur le site.



Une implantation étroitement liée à la desserte.
Secteur A) habitat type maison individuelle
Secteur B) habitat type maisons superposées, jumelées ou petit collectif.

Perméabilités visuelles entre les constructions. Préserver les vues sur le grand paysage du sud-est au nord-ouest

OAP 2 : CONFORTER L'HEBERGEMENT SUR PLAN PEISEY

1. Objectifs principaux issus du PADD

Un des objectifs principaux définis dans le Projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Peisey Nancroix est de promouvoir la station de Plan Peisey et de renforcer le potentiel touristique du territoire qui participe au dynamisme communal.

Cela doit passer notamment, sur la station, par la revitalisation des commerces et le développement de l'hébergement.

Aujourd'hui, les possibilités de développement de la station sont limitées au regard de son organisation, des disponibilités foncières, de l'environnement à préserver.

Conforter l'hébergement sur la station se concrétisera en grande partie par le maintien de celui en place mais aussi par les possibilités de densification du tissu urbanisé et de rénovation sur le bâti existant tant pour offrir davantage de surface de plancher que pour valoriser les logements existants et les rendre plus attractifs à la location.

Cet objectif rentre dans le cadre également de la requalification du quartier vieillissant entre Zéchières et Parcher, à l'origine de la station.

Une attention particulière doit être portée à la qualité du front bâti que existant répertorié au SCoT.

OAP 2 : CONFORTER L'HEBERGEMENT SUR PLAN PEISEY

2. Objectif 1 : permettre de développer l'hébergement à partir du bâti existant

Rendre possible la création de surface de plancher supplémentaires afin de générer des appartements nouveaux. Pour cela, la création de plancher supplémentaire pourra se faire sous forme :

D'extensions du bâti existant ou de constructions nouvelles jusqu'à 150 m² d'emprise au sol

De surélévations des constructions existantes sur un seul niveau ou sur un niveau + combles en cas de toitures à pans

3. Objectif 2 : prendre en compte l'implantation des constructions existantes, leur qualité au regard de l'exposition et des vues

Aucune extension ne sera autorisée en façades Sud et Ouest afin de maintenir les vis à vis réduits qu'il existe aujourd'hui entre constructions ainsi que l'ensoleillement et les vues dont bénéficient les appartements donnant sur les façades Sud et Ouest.

Les possibilités d'extension ou de constructions nouvelles se feront donc à l'Est et/ou au Nord des constructions existantes, sur les emprises représentées dans le schéma n°1. Ces emprise ont été déterminée dans l'alignement des constructions voisines.

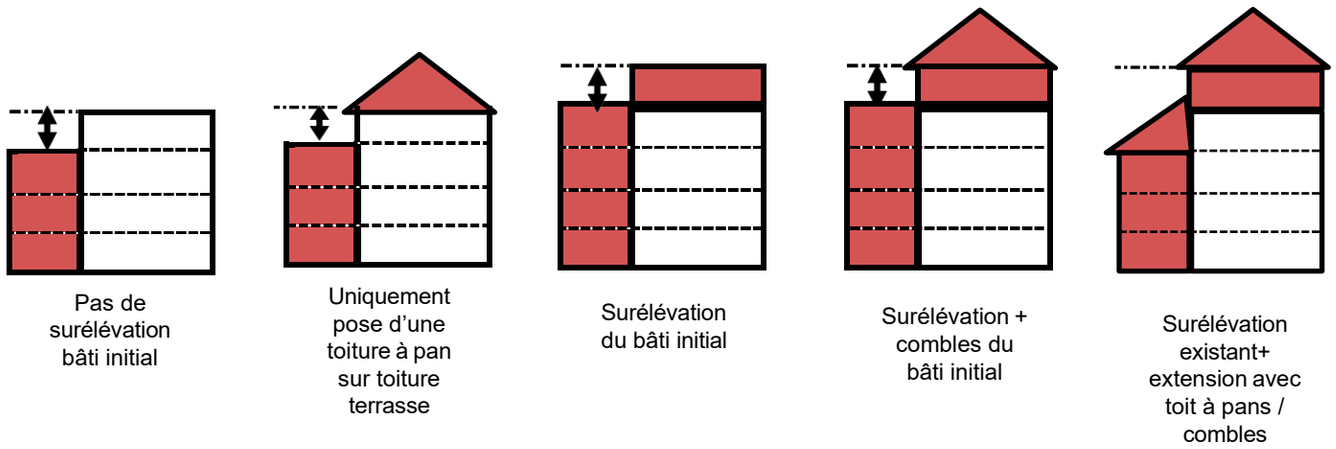
4. Objectif 3 : maintenir la qualité urbaine du secteur, et porter une attention particulière aux projets portant sur le front bâti aval du secteur dans le respect du SCoT

Maintenir les vues depuis la route amont :

- Les bâtiments existants ne pourront faire l'objet que d'un seul étage maximum (+ combles dans le cadre d'une surélévation avec toiture à pans). En tout état de cause la hauteur maximum autorisée de la construction ne pourra excéder 18 m / aval du bâtiment

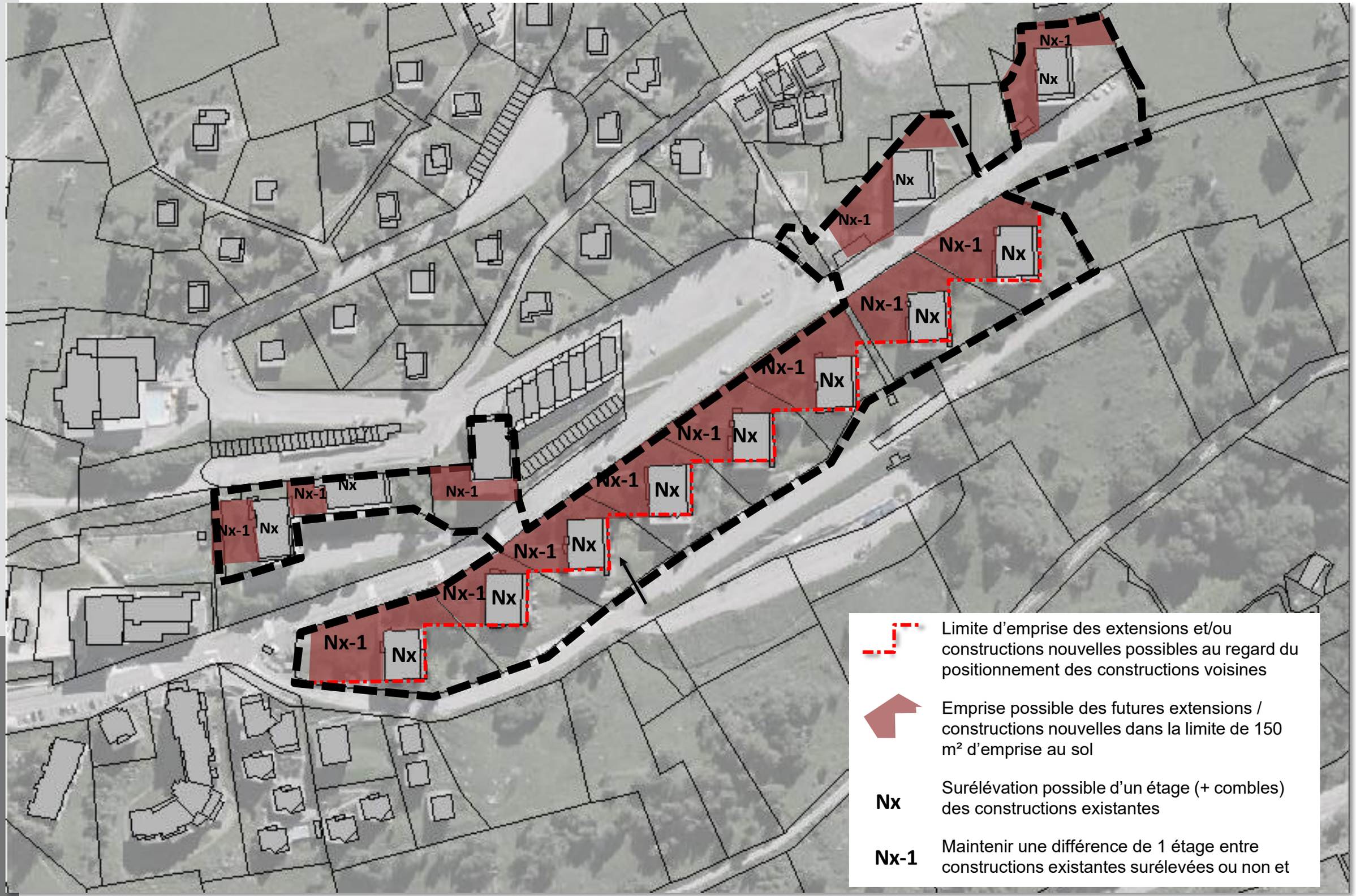
- Afin de maintenir l'effet de trouées entre constructions et d'éviter un effet barres d'immeubles, les extensions autorisées ou constructions nouvelles devront présentées un niveau de moins que les constructions existantes qu'elles aient fait l'objet de surélévation ou non.

Rester sur des volumes simples



Exemple de possibilités de surélévations sur le bâtiment existant et hauteur sur la partie extension

OAP 2 : CONFORTER L'HEBERGEMENT SUR PLAN PEISEY



OAP 3 : GERER L'URBANISATION D'UNE DENT CREUSE SUR NANCROIX LE PASCIEU

1. Objectifs principaux issus du PADD

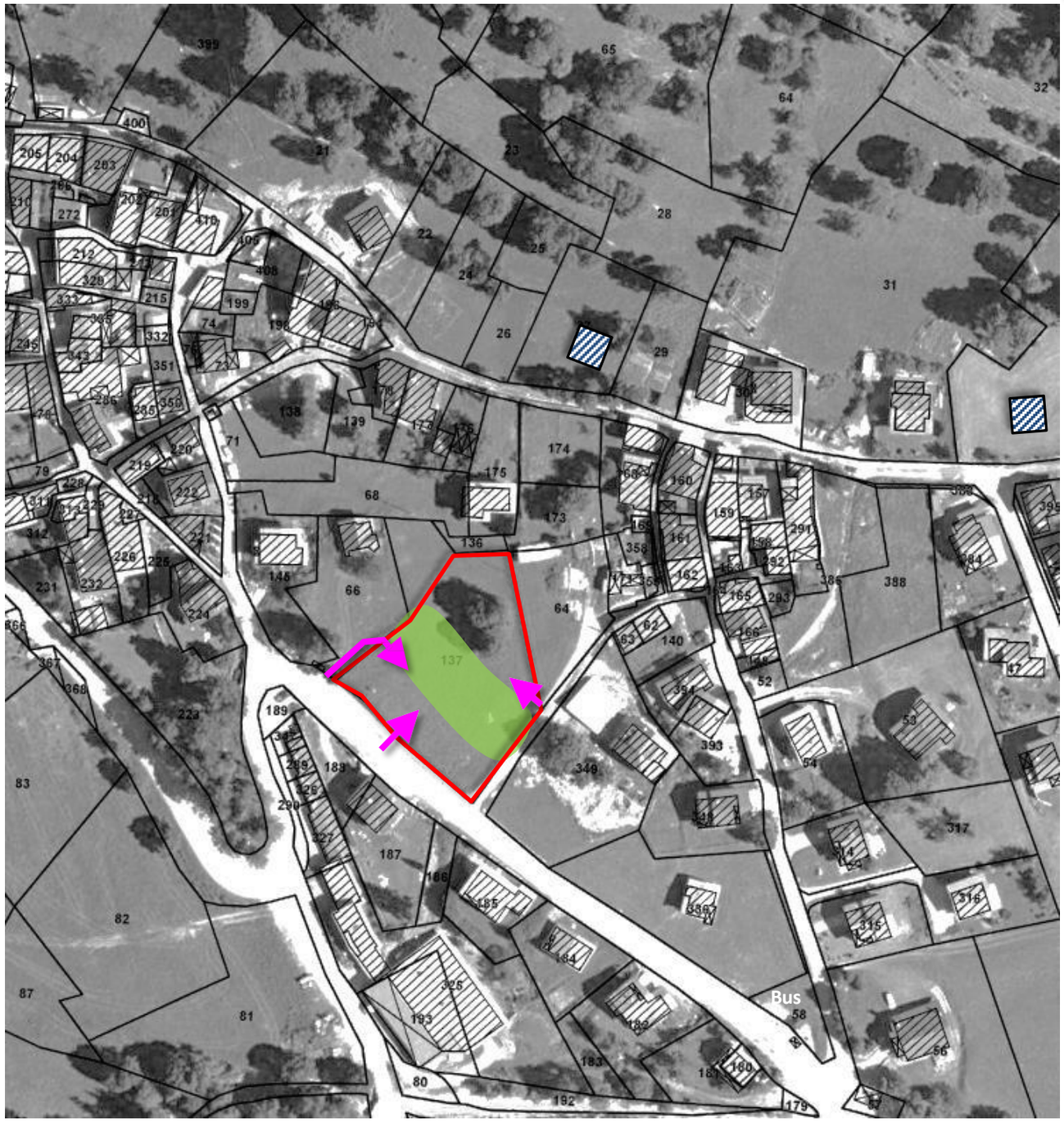
Le secteur du Pascieu et de Nancroix est constitué de deux hameaux qui sont encore séparés aujourd'hui par une dent creuse qui permet de bien les différencier. Cette dent creuse donne sur la RD87 qui traverse le village.

Le site est un cône de déjection qui offre des dénivelés ici raisonnables et une orientation Sud intéressante malgré l'encaissement de la vallée qui limite l'ensoleillement en période hivernale.

Le secteur est propice à l'accueil d'habitat ou d'hébergement et l'objectif est de gérer le développement au cœur des deux hameaux.

OAP 3 : GERER L'URBANISATION D'UNE DENT CREUSE SUR NANCROIX LE PASCIEU

SCHEMA DE PRINCIPE à respecter et légende commentée



2. Principes d'aménagement

2400 m² environ

Prévoir un minimum de 20 logements / ha sous forme individuelle ou groupée (environ 480 m² de foncier / logement) : 5 à 7 logements

Éviter la multiplication des accès sur la RD 87 (au maximum, un nouvel accès possible éloigné de plus de 30 m de l'épingle de la RD87) et mutualiser les accès à partir des autres voies ou chemins existant (privés ou publics)

Maintien d'une zone non aedificandi centrale végétalisée entre les constructions implantées en aval et en amont de manière à éviter les ombres portées des constructions les unes / aux autres en période hivernale

L'ouverture à l'urbanisation doit se faire sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Illustration (à titre d'exemple) d'un projet de 7 logements