

epode

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE PRAZ SUR ARLY

DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Décembre 2021

PLU approuvé le 5 mars 2018

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 19 septembre 2019

Déclaration de projet n°1 du PLU approuvée le 6 février 2020

Modification simplifiée n°2 – dossier de mise à disposition du public

Le Maire

SOMMAIRE

1. POURQUOI UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE ?	3
1.1. Document d'urbanisme en vigueur	3
1.2. Objet de la modification.....	3
1.3. Justification du choix de la procédure.....	5
1.3.1. Evolution du PLU sans incidence sur le PADD	5
1.3.2. Le projet	6
1.3.3. La procédure de Modification Simplifiée	7
1.3.4. Une évolution du PLU compatible avec la Loi Montagne	9
2. MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	10
2.1. Modification du règlement de la zone 1AUt.....	10
2.2. Modification de l'OAP	11

1. POURQUOI UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE ?

1.1. Document d'urbanisme en vigueur

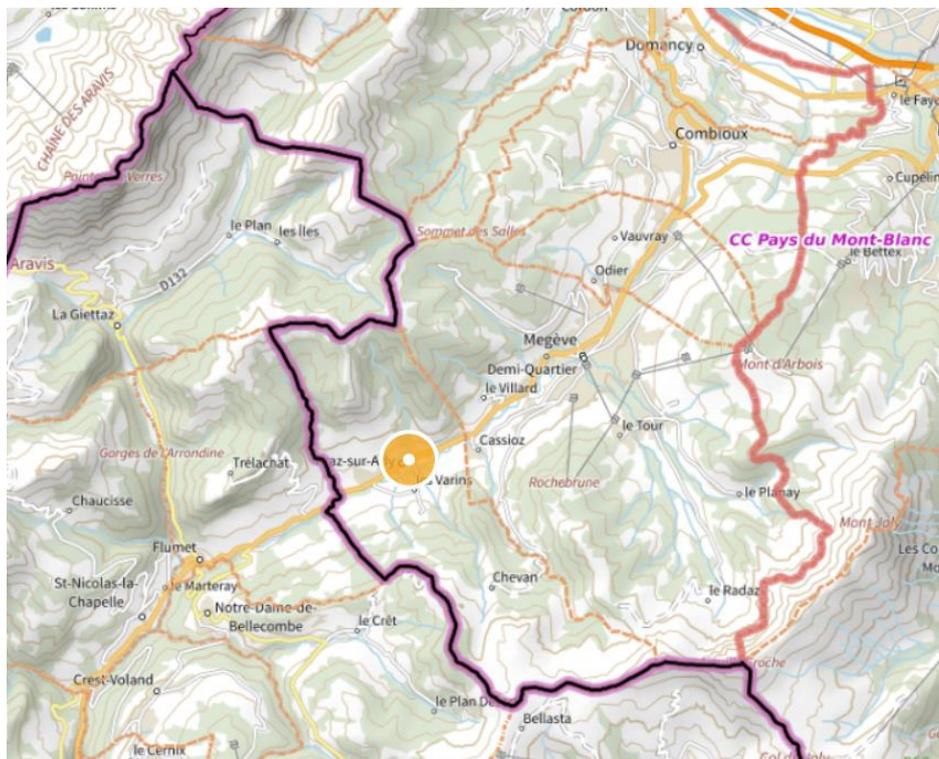
La commune de Praz-sur-Arly est couverte par un PLU, approuvé le 5 mars 2018 par le conseil municipal.

1.2. Objet de la modification

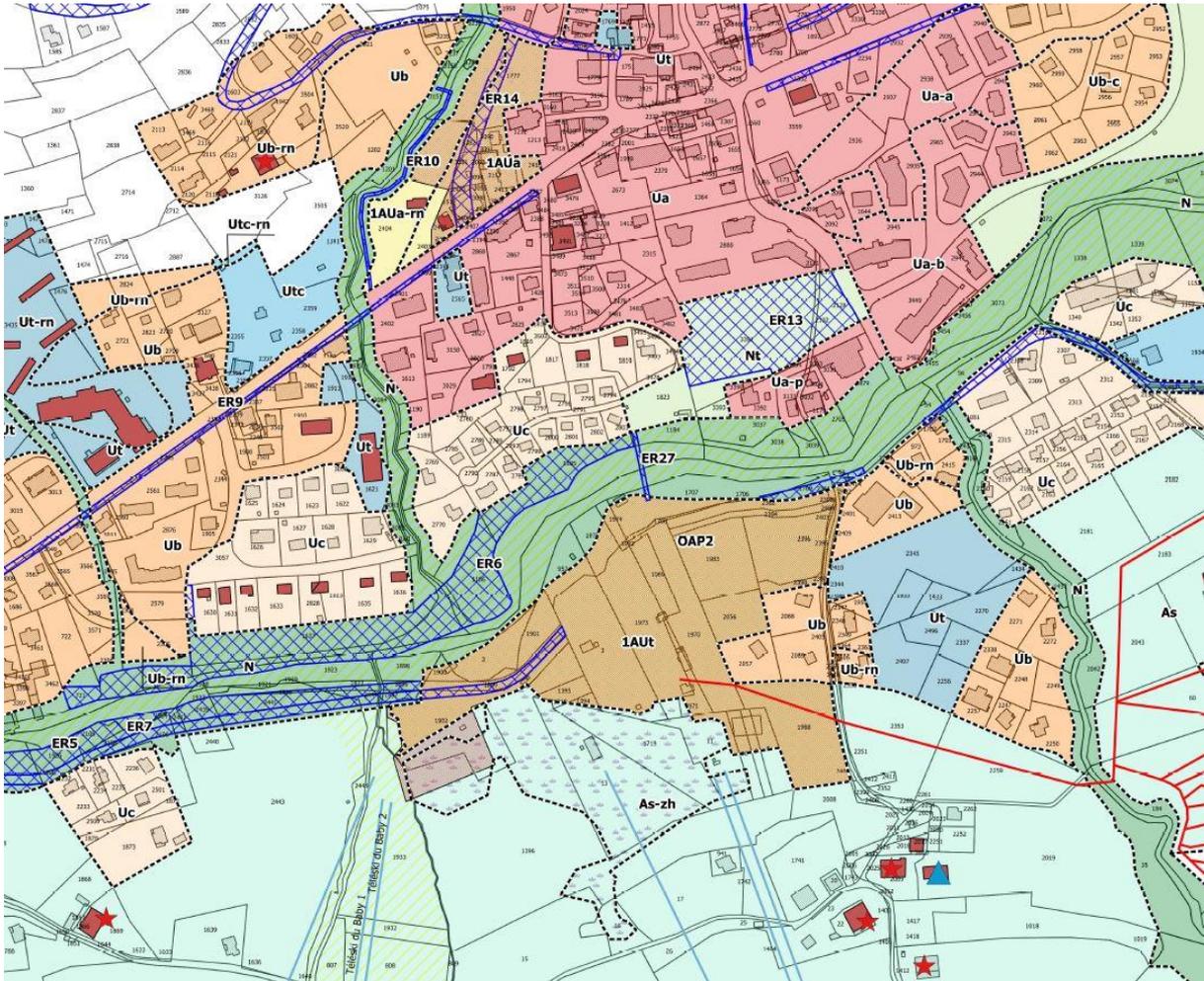
La commune de Praz-sur-Arly souhaite procéder à une modification de son PLU afin de :

- adapter dans le règlement d'urbanisme le nombre de places de stationnement au sein de la ZAC des Varins, secteur à vocation touristique destiné à accueillir de l'hébergement touristique, installations, commerces et activités touristiques.
- adapter le périmètre de l'OAP qui ne correspond pas exactement au périmètre de la zone 1AUt.
- adapter le contenu de l'OAP, pour une meilleure cohérence entre la mise en œuvre opérationnelle du projet porté par la Commune et son inscription au PLU.

Dans le cadre d'une précédente procédure d'évolution du PLU, le secteur a été classé en zone 1AUt. Sur ce secteur, une autorisation UTN (unité touristique nouvelle) a été délivrée pour une urbanisation de près de 24.000 m² de surface de plancher à vocation touristique, suite à l'arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2016.



Localisation de la ZAC des Varins sur la commune de Praz-sur-Arly



Légende :

Zones urbaines :

- Ua Secteur du coeur de village.
- Ua-p Secteur urbain compris dans la zone de protection rapprochée du captage du Marais.
- Ua-a Secteur des Belles.
- Ua-b Secteur des Belles.
- Ub Secteur d'extension du coeur de village.
- Ub-b Secteur des Belles.
- Ub-c Secteur des Belles.
- Uc Secteur d'extension périphérique de l'urbanisation.
- Ucom Secteur destiné aux activités commerciales.
- Uj Secteur destiné à l'hébergement, aux installations et activités touristiques.
- Utc Secteur destiné à l'hébergement de plein air.
- Ue Secteur destiné aux activités artisanales et économiques.

Zones à urbaniser

- 1AUa Secteur à urbaniser selon les caractéristiques urbaines d'un centre village.
- 1AUc Secteur à urbaniser selon les caractéristiques réglementaires de la zone Uc.
- 1AUe Secteur à urbaniser destiné aux activités artisanales et économiques.
- 1AUT Secteur à urbaniser destiné à l'hébergement touristique, aux installations et activités touristiques et aux équipements publics.

Zones agricoles

- A Secteur agricole.
- A-zh Secteur agricole à protéger en raison de la présence d'une zone humide.
- As Secteur agricole où la pratique du ski est autorisée.
- As-zh Secteur agricole où la pratique du ski est autorisée, à préserver en raison de la présence d'une zone humide.

Zones naturelles

- N Secteur naturel.
- N-zh Secteur naturel à protéger en raison de la présence d'une zone humide.
- NS Secteur correspondant au domaine skiable équipé.
- Ns-zh Secteur correspondant au domaine skiable, à protéger en raison de la présence d'une zone humide.
- Nr Secteur destiné à accueillir des refuges et restaurants d'altitudes.
- Nh Secteur naturel destiné à recevoir des hébergements touristiques «insolites».
- Nl Secteur naturel destiné aux activités de loisirs de plein air.
- Nl1 Secteur destiné au bâtiment d'accueil du futur plan d'eau.
- Nl-a Secteur naturel destiné aux activités de loisir de plein air, compris dans la zone de protection rapprochée du captage du Marais.

Prise en compte des risques naturels

e-rn : zones à risques identifiées dans le PPRN.

La zone 1AUT au sein de la commune de Praz-sur-Arly

1.3. Justification du choix de la procédure

1.3.1. Evolution du PLU sans incidence sur le PADD

Le PADD du PLU approuvé le 5 mars 2018, fixe 3 grands objectifs communaux qui se déclinent en différentes orientations :

- ▶ Valoriser l'environnement et le cadre de vie :
 - Préserver les espaces naturels remarquables ;
 - Préserver le potentiel agricole et forestier.
- ▶ **Soutenir l'économie touristique :**
 - **Développer le parc touristique marchand ;**
 - Compléter l'offre de loisirs.
- ▶ Renforcer l'attractivité de la commune :
 - Maintenir une croissance démographique dynamique ;
 - Offrir une diversité de l'habitat ;
 - Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser le développement urbain ;
 - Affirmer la vocation de centralité du chef-lieu ;
 - Gérer les problèmes de stationnement et de circulation et favoriser le développement des circulations douces ;
 - Compléter l'offre d'équipements et de services publics ;
 - Protéger le patrimoine architectural ;
 - Préserver le potentiel économique ;
 - Développer les communications numériques.

Extrait du PADD :

En vue de compléter le parc d'hébergement touristique et de garantir une rentabilité suffisante aux équipements publics et aux remontées mécaniques, la Commune de Praz-sur-Arly souhaite développer une offre complémentaire d'hébergement touristique. Cette offre nouvelle a été estimée à environ 1.500 lits pour les 10 prochaines années.

Actuellement, la commune présente un taux de banalisation insuffisant : **seul 1/3 de la capacité d'accueil touristique est « marchande »** (commercialisée dans des structures professionnelles de type centre de vacances, résidence de tourisme, hôtels, campings ...). Dans les opérations nouvelles **la Commune souhaite inverser cette proportion pour réaliser 2/3 de lits marchands. Le programme global prévoit 1.500 lits nouveaux** (1.000 lits marchands + 500 lits secondaire). Les nouveaux lits touristiques marchands seront localisés au pied des pistes (850 lits) et aux Varins (150 lits) pour bénéficier d'une implantation « ski aux pieds ».

Dans ce but, le PLU de la commune identifie la zone 1AUt des Varins comme secteur de développement touristique, encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et un périmètre de ZAC a également été délimité sur le secteur comme outil de mise en œuvre opérationnelle du projet.

1.3.2. Le projet

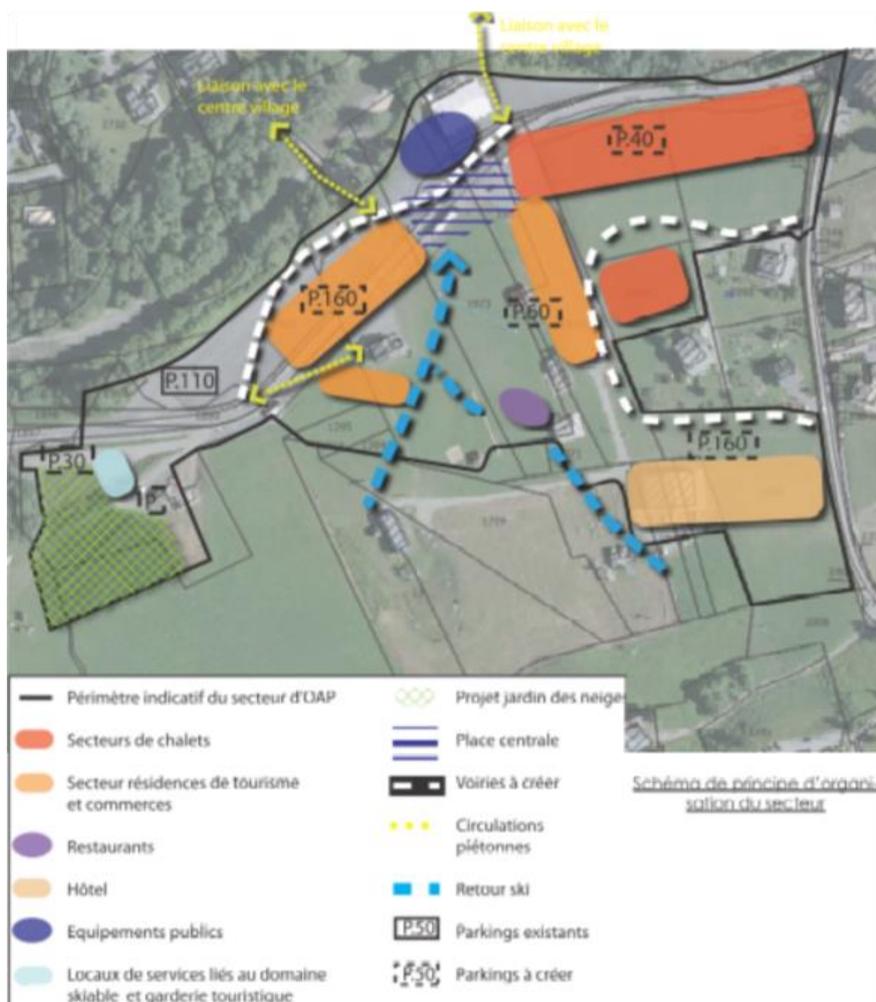
Sur le secteur des Varins, la commune souhaite la création d'un nouveau pôle de vie en lien avec le rythme d'hiver et d'été de Praz-sur-Arly et son domaine skiable en particulier, passant par une meilleure articulation du centre village avec le front de neige, grâce à des liaisons douces et l'amélioration de l'offre de service à la clientèle touristique. Cet objectif est encadré par l'OAP n°2 des Varins.

Le projet souhaite mixer les fonctions urbaines permanentes aux fonctions touristiques de manière à dynamiser l'attractivité du site.

- **Les objectifs du projet inscrits dans l'OAP des Varins :**

- compléter l'offre de lits marchands pour contribuer à l'équilibre économique de la station ;
- créer un pôle de vie dans cette zone en mixant mieux les fonctions ;
- générer une activité économique supplémentaire ;
- améliorer les circulations (piétons et VL) et le stationnement ;
- renforcer d'une manière générale l'attractivité de Praz-sur-Arly en valorisant un espace stratégique au pied du domaine skiable.

- **Le schéma de l'OAP des Varins :**



- **Le programme de construction**

En cohérence avec l'arrêté d'autorisation UTN, construction de surface de plancher (SDP) à vocation touristique, jusqu'à 23 931 m², hors équipements publics ou d'intérêt général.

Equipements publics ou d'intérêt général pressentis :

- Salle polyvalente d'environ 1 000 m² SP,
- Locaux techniques, services en lien avec l'activité touristique (750 à 1 000 m² SP)]

- **Les principaux éléments du projet des Varins**

- Circulations apaisées au cœur du projet, réaménagement de la voirie principale,
- Liaisons avec le centre village favorisant les modes de déplacement doux,
- Circulations et perméabilités piétonnes autour des constructions,
- Création d'une agora entourant la grenouillère,
- Requalification du stationnement aérien ouvert au public,
- Intégration paysagère du stationnement associé aux hébergements touristiques en favorisant au maximum le stationnement souterrain ou le stationnement couvert, suivant prescriptions s'appliquant au site.

Au regard des caractéristiques du projet, l'OAP doit être adaptée afin de répondre à la réalité des besoins en terme de stationnement notamment. Le périmètre de l'OAP est également adapté afin de correspondre au périmètre de la ZAC.

Les modifications et les évolutions du PLU opérées demeurent de faible ampleur et n'ont aucune incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de 2019.

1.3.3. La procédure de Modification Simplifiée

Les évolutions souhaitées :

- Ne changent pas les orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

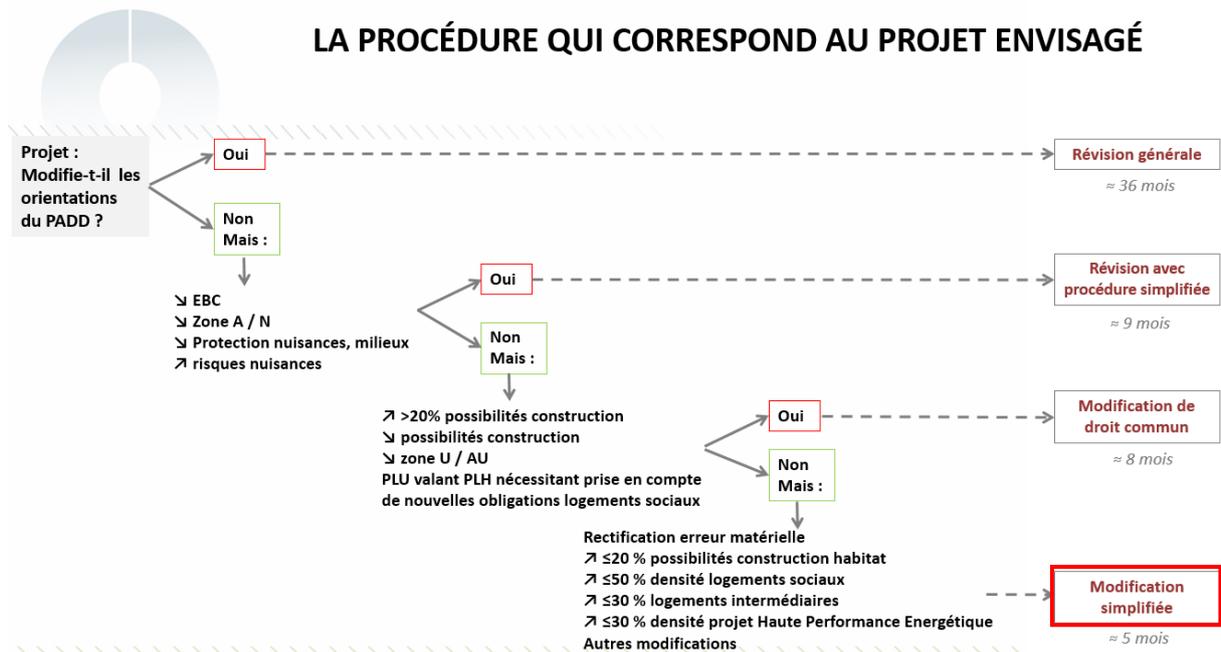
De ce fait, les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de révision, mais bien dans le cadre d'une procédure de Modification Simplifiée du PLU.

Sous réserve des cas où une révision s'impose, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier : le règlement, les orientations d'aménagement (article L153-36 du code de l'urbanisme).

La procédure de modification simplifiée du PLU qui est régie par les articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme.

Le projet n'a pas pour objet de :

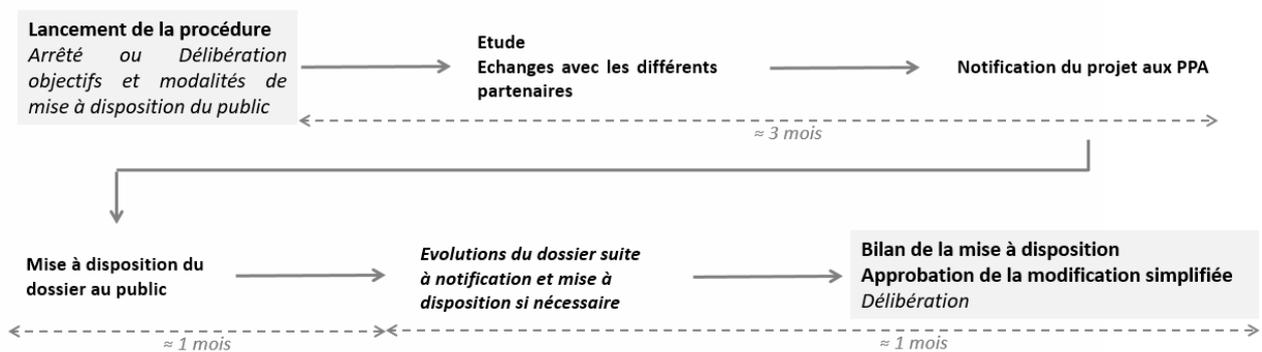
- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction ni de diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.



Graphique illustrant le raisonnement suivi pour choisir la bonne procédure

La commune de Praz-sur-Arly a approuvé par délibération D2021_11_094 du 18 Novembre 2021 le lancement de la Modification Simplifiée n°2 du PLU. Le dossier de Modification Simplifiée a été notifié à l'ensemble des personnes publiques associées en date du **XXX**, conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme.

La mise à disposition du public a lieu du **XXX au XXX 2022**, suite à l'Arrêté **n°XXX/2022**,



Graphique illustrant le déroulé de la procédure de Modification Simplifiée

1.3.4. Une évolution du PLU compatible avec la Loi Montagne

La loi du 28 décembre 2016 portant sur la modernisation, le développement et la protection des territoires de montagne s'applique sur l'ensemble du territoire de Praz-sur-Arly, en vue de la préservation des terres agricoles, de l'urbanisation en continuité de l'existant et de la valorisation du patrimoine montagnard.

► **La préservation des espaces naturels et agricoles :**

La Modification Simplifiée n°2 du PLU n'impacte pas les espaces naturels et agricoles.

► **L'urbanisation sera réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :**

La Modification Simplifiée n°2 du PLU ne prévoit pas de nouvelle zone d'urbanisation autres que celles prévues dans le PLU en vigueur. Le secteur concerné par la Modification est déjà classé en zone 1AUt au PLU.

► **Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive.**

Le projet ne se situe pas à proximité d'un plan d'eau.

Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une « unité touristique nouvelle » (UTN). Les UTN inférieures aux seuils fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à autorisation.

Le secteur des Varins concerné par l'OAP fait déjà l'objet d'une autorisation UTN. La présente Modification Simplifiée n'est pas associée à un nouveau dossier UTN.

La Modification Simplifiée n°2 du PLU est compatible avec la Loi Montagne.

2. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

2.1. Modification du règlement de la zone 1AUt

L'article 12 du règlement de la zone 1AUt est modifié, afin de mieux prendre en compte le projet.

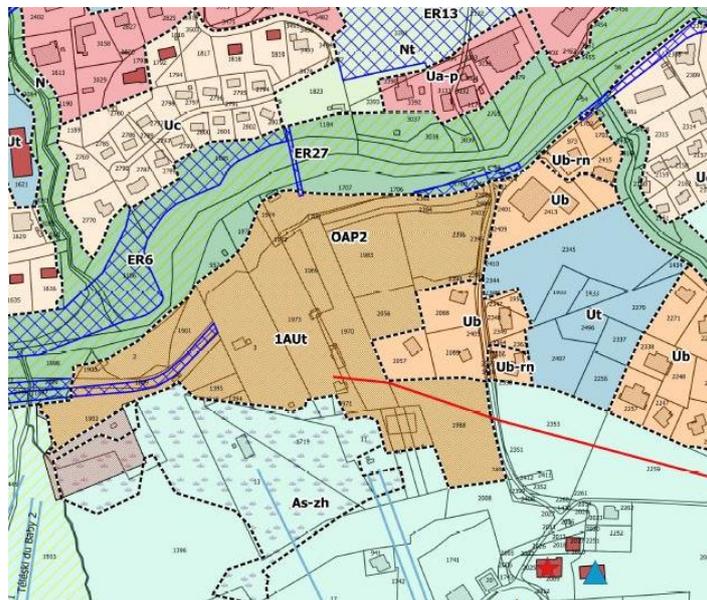
<p style="text-align: center;">PLU 10 décembre 2019 Art 1AUt 12 - Stationnement</p>	<p style="text-align: center;">Projet de Modification Simplifiée n°2 du PLU Art 1AUt 12 - Stationnement</p>
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Chaque emplacement de stationnement devra respecter les dimensions minimales de 2.5m de largeur et 5m de profondeur.</p> <p>Chaque place doit être accessible indépendamment ainsi les stationnements en enfilade dans une allée, les places devant l'entrée de garage, dans les aires de manœuvre sont interdites.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les logements : il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée (toute tranche commencée implique la réalisation d'une place de stationnement). - Pour les hôtels et centre de vacances : il sera exigé 1 place par chambre. - Pour les commerces : sur la parcelle, doivent être aménagées des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement d'une part, des véhicules des visiteurs et du personnel, d'autre part, sur les bases fixées ci-dessous : - Véhicules de livraison et de service : prévoir 2 emplacements (50 m²) pour véhicules techniques. - Pour les visiteurs et clientèle : prévoir une place de stationnement pour 25 m² de surface recevant du public, - Pour le personnel : une place par emploi. 	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Chaque emplacement de stationnement devra respecter les dimensions minimales de 2.5m de largeur et 5m de profondeur.</p> <p>Chaque place doit être accessible indépendamment ainsi les stationnements en enfilade dans une allée, les places devant l'entrée de garage, dans les aires de manœuvre sont interdites.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les logements, hors hôtellerie, Hostel ou village club : il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée (toute tranche commencée implique la réalisation d'une place de stationnement). - Pour les hôtels et centre de vacances : il sera exigé ± 0,8 place par chambre. - Pour les résidences de tourisme, telles que définies et encadrées par les articles D321-1 et suivants du code du tourisme : il sera exigé 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher dédié à l'hébergement marchand. - Pour la catégorie Hostel (hébergement touristique hybride, entre hôtel et auberge de jeunesse) : il sera exigé 2 places pour 3 chambres. - Le nombre de places de stationnement des commerces et services communs associés aux programmes de construction d'hébergements touristiques devra être suffisant pour répondre aux besoins (visiteurs, livraisons, services et personnel) ; il suivra les bases fixées ci-dessous :

	<p>- Pour le personnel et les services de l'hôtel ou de l'Hostel : 0,1 place par chambre.</p> <p>- Pour les services et le personnel des Résidences de Tourisme : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher dédié aux espaces communs.</p>
--	--

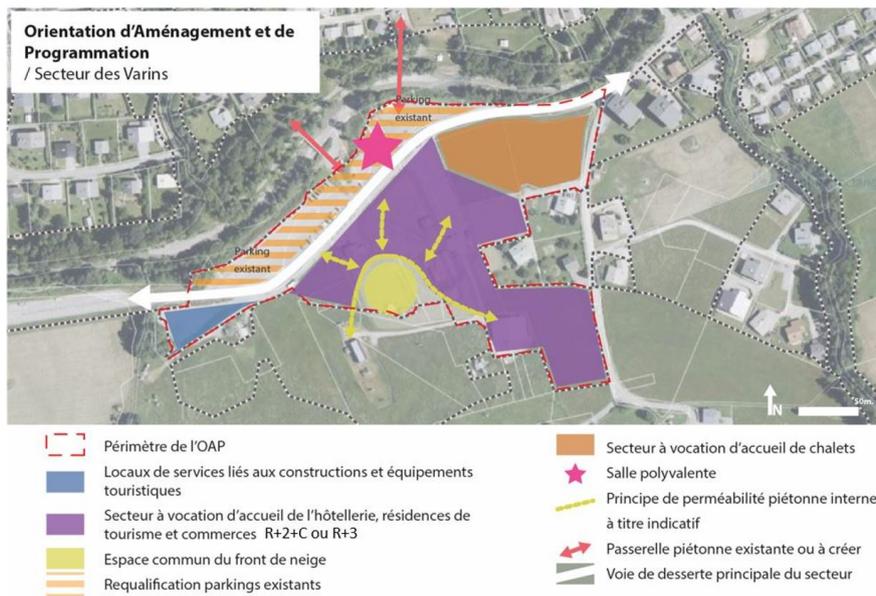
2.2. Modification de l'OAP

Le périmètre de l'OAP est légèrement réduit sur la partie Sud-Ouest et se cale au périmètre de la zone 1AUt telle qu'elle a été définie et ainsi s'adapter au périmètre de la ZAC (parcelle n°1902 partielle).

PLU 10 décembre 2019 - OAP secteur des « Varins »



Projet de Modification Simplifiée n°2 du PLU - OAP secteur des « Varins »



Le contenu de l'OAP est remanié pour être plus en adéquation avec le programme de la ZAC, dont l'entrée en phase opérationnelle a permis d'affiner à la fois le programme, le mode opératoire, ainsi que les principes d'aménagement.

Concernant le programme de construction et les principaux éléments de projet :

- Il est souhaité laisser une certaine souplesse quant au nombre de lits touristiques et au nombre de lits saisonniers à créer, pour ne pas soulever d'incompatibilité avec le projet qui sera finalement mis en œuvre. Pour cette raison le contenu de l'OAP est modifié et n'exprime pas le nombre précis de lits à créer.
- Le nombre de places de stationnement par secteur de l'OAP n'est plus localisé ; le projet d'aménagement a été depuis précisé dans le dossier de réalisation de la ZAC. On se réfèrera à l'article 12 du règlement d'urbanisme dans le cadre des projets de construction. Les places publiques à remanier ou créer sont régies par le programme des équipements publics de la ZAC.

<p align="center">PLU 10 décembre 2019</p> <p align="center">OAP Secteur des « Varins »</p> <p align="center">Le programme de construction p6</p>	<p align="center">Projet de Modification Simplifiée n°2 du PLU</p> <p align="center">OAP Secteur des « Varins »</p> <p align="center">Le programme de construction</p>
<p>Le programme de construction</p> <p>Création d'environ 840 lits marchands avec commerces, services et équipements, ainsi qu'une vingtaine de lits saisonniers pour une surface de plancher destinée aux hébergements et équipements touristiques d'environ 24 900 m².</p> <p>Les principaux éléments de projet</p> <p><u>Schéma d'organisation et formes urbaines</u></p> <p>Environ 400 places de stationnement vont être créées (dont environ 55% en surface et 45% couvertes) : - 160 places en parking sous la résidence de tourisme côté ouest, - 160 places à côté de l'hôtel dont 80 places en souterrain (1 niveau), - 40 places abritées entre les chalets, - 60 places entre les résidences de tourisme côté est (en sous-terrain) - 30 places de parking pour le jardin des neiges et la garderie touristique.</p>	<p>Le programme de construction</p> <p>Création d'environ 840 de lits marchands touristiques avec commerces, services et équipements, ainsi qu'une vingtaine de lits saisonniers pour une surface de plancher destinée aux hébergements et équipements touristiques d'environ 24 900 m².</p> <p>Les principaux éléments de projet</p> <p><u>Schéma d'organisation et formes urbaines</u></p> <p>Environ 400 places de stationnement vont être créées (dont environ 55% en surface et 45% couvertes) : - 160 places en parking sous la résidence de tourisme côté ouest, - 160 places à côté de l'hôtel dont 80 places en souterrain (1 niveau), - 40 places abritées entre les chalets, - 60 places entre les résidences de tourisme côté est (en sous-terrain) - 30 places de parking pour le jardin des neiges et la garderie touristique.</p>

PLU 10 décembre 2019 OAP Secteur des « Varins » Programme de construction p9	Projet de Modification Simplifiée n°2 du PLU OAP Secteur des « Varins » Programme de construction p9
Réalisation d'environ 840 lits marchands et une vingtaine de lits saisonniers.	Réalisation d'environ 840 lits marchands de lits touristiques et une vingtaine de lits saisonniers.

- Le périmètre de l'OAP est réduit et se cale sur la délimitation de la zone AUt, afin de mieux prendre en compte le projet retenu.

PLU 10 décembre 2019 OAP Secteur des « Varins » Objectifs d'aménagement p9	Projet de Modification Simplifiée n°2 du PLU OAP Secteur des « Varins » Objectifs d'aménagement
Superficie de la zone : 49 300 m ² environ	Superficie de la zone : 49 300 45 927 m ² environ

Concernant le mode opératoire :

- Dans le cadre du projet, c'est la procédure de ZAC qui a été retenue. Par conséquent, il est inutile de mentionner d'autres modes de financement de l'opération.

PLU 10 décembre 2019 OAP Secteur des « Varins » - Mode opératoire p9	Projet de Modification Simplifiée n°2 du PLU OAP Secteur des « Varins » - Le programme de construction
Fiscalité la taxe d'aménagement (ou tout autre mode de financement de l'urbanisme de type «PUP» ...) sera ajustée au secteur afin de compenser les charges publiques induites par l'opération.	Fiscalité la taxe d'aménagement (ou tout autre mode de financement de l'urbanisme de type «PUP» ...) sera ajustée au secteur afin de compenser les charges publiques induites par l'opération.

Concernant le schéma de principe d'organisation du secteur :

Au regard du programme retenu dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC, le schéma de principe d'organisation du secteur des Varins est amené à évoluer comme suit :

- la zone « restaurants » du précédent schéma de l'OAP n°02 est supprimée ; l'offre de restauration sera intégrée aux programmes de construction à vocation touristique.
- la zone de chalet est réduite (elle ne couvre plus la parcelle B2056 et est incorporée au secteur à vocation d'accueil de l'hôtellerie, résidences de tourisme et commerces pour être plus cohérent avec le plan masse.

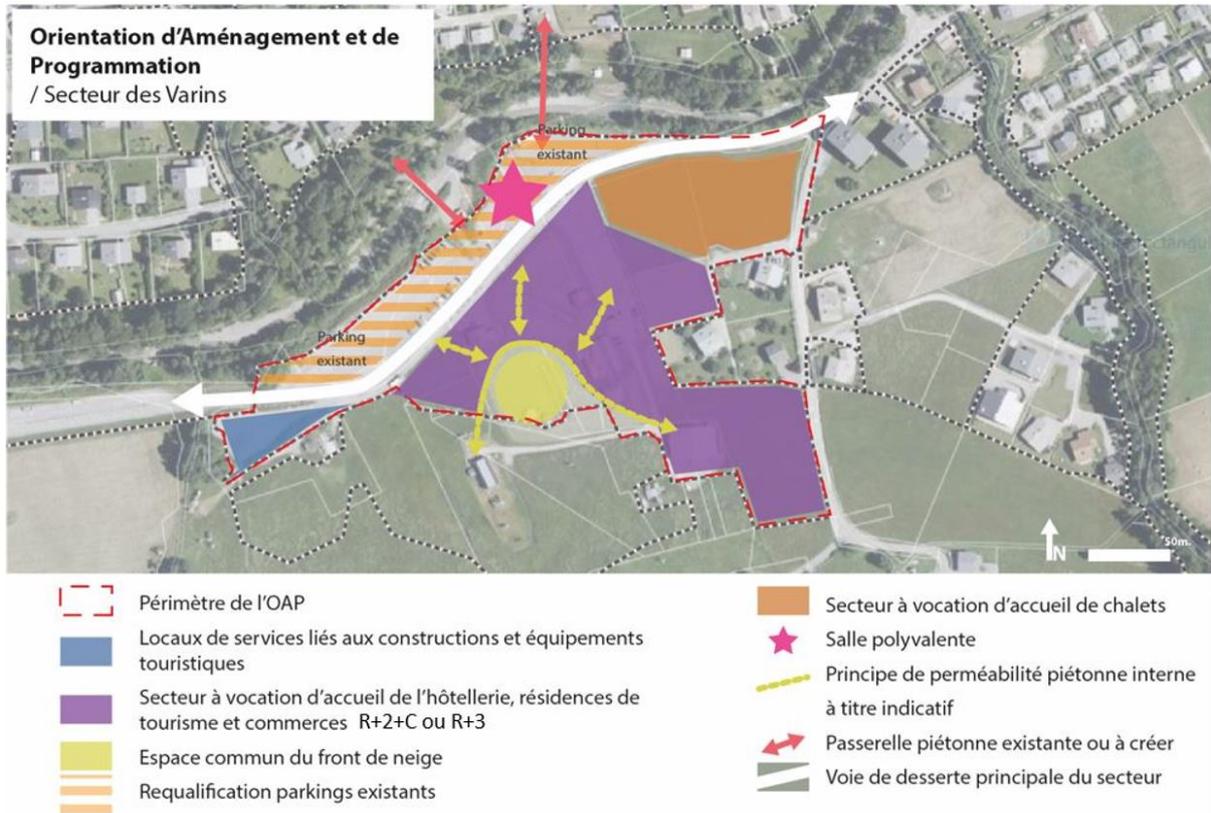
- Adaptation des principes de desserte piétonne et retour à ski au regard de l'implantation possible des bâtiments futurs autour du front de neige.
- Suppression du quantitatif de places de stationnement créées par secteur de l'OAP : les places de stationnement à réaliser dans le cadre des projets de construction sont régies par l'article 1 AUt 12. Les places publiques à remanier / créer sont régies par le programme des équipements publics de la ZAC.
- La mention de place centrale est supprimée : les aménagements d'espaces publics ont été précisés depuis dans le programme des équipements publics de la ZAC.
- Déplacement du projet de jardin des neiges et remplacement par un bâtiment de services multifonction à l'ouest du périmètre de l'OAP. La vocation envisagée pourrait varier entre locaux pour école de ski / crèche touristique / locaux sociaux de l'exploitant du domaine skiable ou local de production de chaleur commun aux constructions de la ZAC
- Le tracé de la passerelle à créer et l'emprise du secteur « Equipement public » de la salle polyvalente sont légèrement décalés vers le Sud pour ne pas soulever d'incompatibilité stricte avec les prescriptions du PPR.
- Les projets veilleront à limiter les gabarits des constructions à 4 niveaux (R+3 ou R+2+C).

PLU 10 décembre 2019 - OAP secteur des « Varins »

Schéma de principe d'organisation du secteur

Projet de Modification Simplifiée n°2 du PLU - OAP secteur des « Varins »

Schéma de principe d'organisation du secteur



Concernant le plan de composition :

- Celui-ci figure dans l'OAP à titre indicatif. Le schéma d'organisation du secteur ayant évolué entre l'OAP initiale et le projet qui sera finalement mis en œuvre, notamment au regard de la faisabilité opérationnelle du projet, il est proposé de ne pas mettre le plan de composition, mais de rester sur le schéma de principe.

PLU 10 décembre 2019 - OAP secteur des « Varins »
Plan de composition indicatif (non contractuel)



Plan de composition indicatif (non contractuel)

Le plan de zonage du PLU n'est pas modifié.