



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Aménagement et Risques
Pôle aménagement

Affaire suivie par Amandine TROIANO

Tél. : 04 50 33 79 23
Mél. : amandine.troiano@haute-savoie.gouv.fr

Annecy, le

Le préfet de la Haute-Savoie

à

Monsieur le Maire de Praz-sur-Arly

Objet : modification simplifiée n°2 de Praz-sur-Arly

Vous avez notifié le projet de modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Praz-sur-Arly conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme. La réception en a été faite en date du 26 octobre 2022.

Le projet de modification simplifiée n°2 porte sur la mise en cohérence du PLU avec le projet d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) des Varins et la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui en découle. Il est question d'un secteur à vocation touristique destiné à accueillir de l'hébergement touristique, des installations, des commerces et des activités touristiques pour lesquels, il s'agit :

- d'adapter dans le règlement d'urbanisme la rédaction portant sur les obligations en matière de places de stationnement liés aux constructions prévues au sein de la ZAC des Varins,
- d'adapter le périmètre de l'OAP qui ne correspond pas exactement au périmètre de la zone 1AUt,
- d'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.

L'UTN concernant ce secteur a été délivrée pour une urbanisation de 23 921 m² de surface de plancher à vocation touristique suite à l'arrêté préfectoral du 14 décembre 2016. Cette UTN est retranscrite dans une OAP et un périmètre de ZAC pour l'outil de mise en œuvre opérationnelle. Le périmètre de cette OAP a été réduit, passant ainsi de 49 300 m² à 45 927 m², afin de l'adapter à celui de la ZAC.

La modification de l'OAP mentionne qu'« 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 ». A cet effet la modification prévoit de remplacer les termes « la réalisation d'environ 840 lits marchands et une vingtaine de lits saisonniers » (p. 9) par les termes « réalisation de lits touristiques » (*id.*).

L'OAP visant à traduire l'UTN dans le PLU, elle se doit de rester cohérente avec l'autorisation UTN qui n'a pas évolué. Le projet tel qu'il sera réalisé devra respecter les termes de l'UTN autorisée. Si des ajustements à la marge liés à la mise en œuvre du projet peuvent s'entendre, il convient de respecter

les éléments fondamentaux de l'autorisation UTN. Parmi ceux-ci, outre la surface de plancher et le nombre de lits touristiques, figure la réponse en matière de logements au besoin des saisonniers.

Aussi, il est demandé que l'OAP mentionne la nécessité de répondre aux besoins en termes de logements des saisonniers. Pour mémoire, le dossier UTN évaluait le besoin en la matière à 42 lits (60 % des emplois directs induits) avec une réponse pour moitié intégrée au site du projet et pour l'autre dans un bâtiment à construire sur une parcelle communale située à 5-10 min à pied du projet.

Même si l'OAP ne mentionne plus un nombre précis de lits, le volume de lits réalisés devra rester compatible avec celui de l'autorisation UTN qui demeure.

Je n'ai pas d'autres remarques sur le projet de modification simplifiée.

Concernant le projet en lui-même, au regard des enjeux paysagers importants en raison d'une perception forte depuis le village, je vous invite à être particulièrement vigilant quant à sa bonne intégration paysagère. De plus, compte-tenu de la présence d'une zone humide à proximité de la zone, celle-ci ne devra être impactée ni en phase travaux, ni en phase d'exploitation.

Au-delà de cette UTN d'ores et déjà autorisée visant à augmenter significativement l'offre de lits marchands sur la station, dans un contexte de changement climatique et de nécessaire modération de la consommation d'espace, il paraît plus qu'opportun que la collectivité s'engage dans une politique pro-active visant à mieux mobiliser le parc touristique existant qui compte environ 9500 lits non marchands sur la station.

Dans le cadre du Plan avenir Montagne, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé en 2021 par Atout France sur le sujet, auquel seules 4 collectivités haut-savoyardes ont répondu. Plus récemment, j'ai organisé le 5 juillet une réunion d'information à destination de l'ensemble des collectivités de montagne haut-savoyardes pour présenter les leviers d'actions existants.

Mes services sont à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en place d'une stratégie et d'un plan d'actions sur ce sujet déterminant pour l'avenir des stations.

Enfin, je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, votre collectivité devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Pour toute procédure d'évolution de PLU approuvée après le 1^{er} janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une formalité obligatoire pour qu'elle devienne opposable.

Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il corresponde bien au document opposable papier, et qu'il comporte, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

Mes services restent à votre disposition afin de vous accompagner dans l'évolution de votre PLU.

Pour le Préfet,
Le Chef du Service Aménagement et Risques,

Eloïs DIVOL

Copie : BAFU, sous-préfecture de Bonneville