

PRAZ-SUR-ARLY

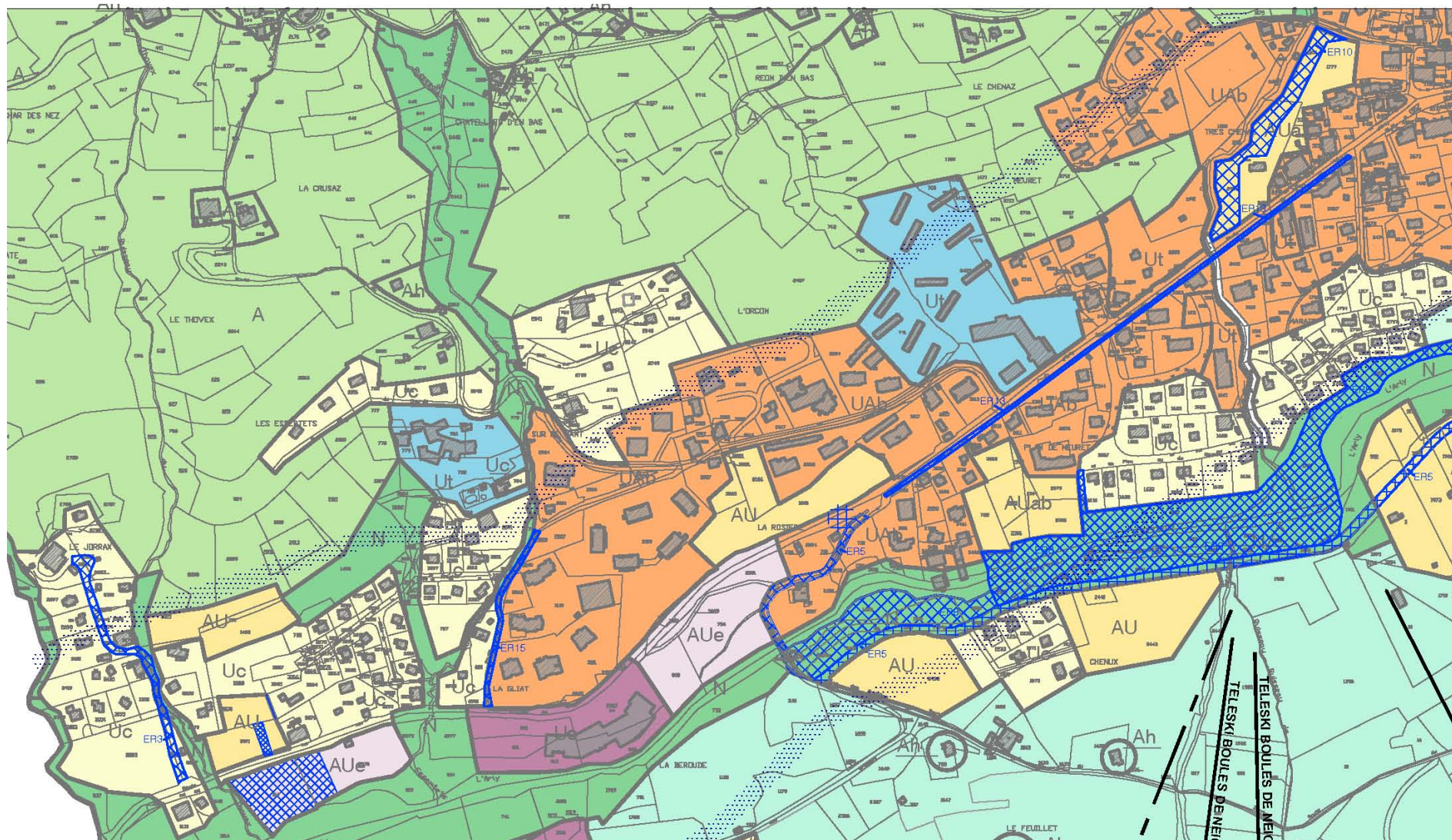
Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

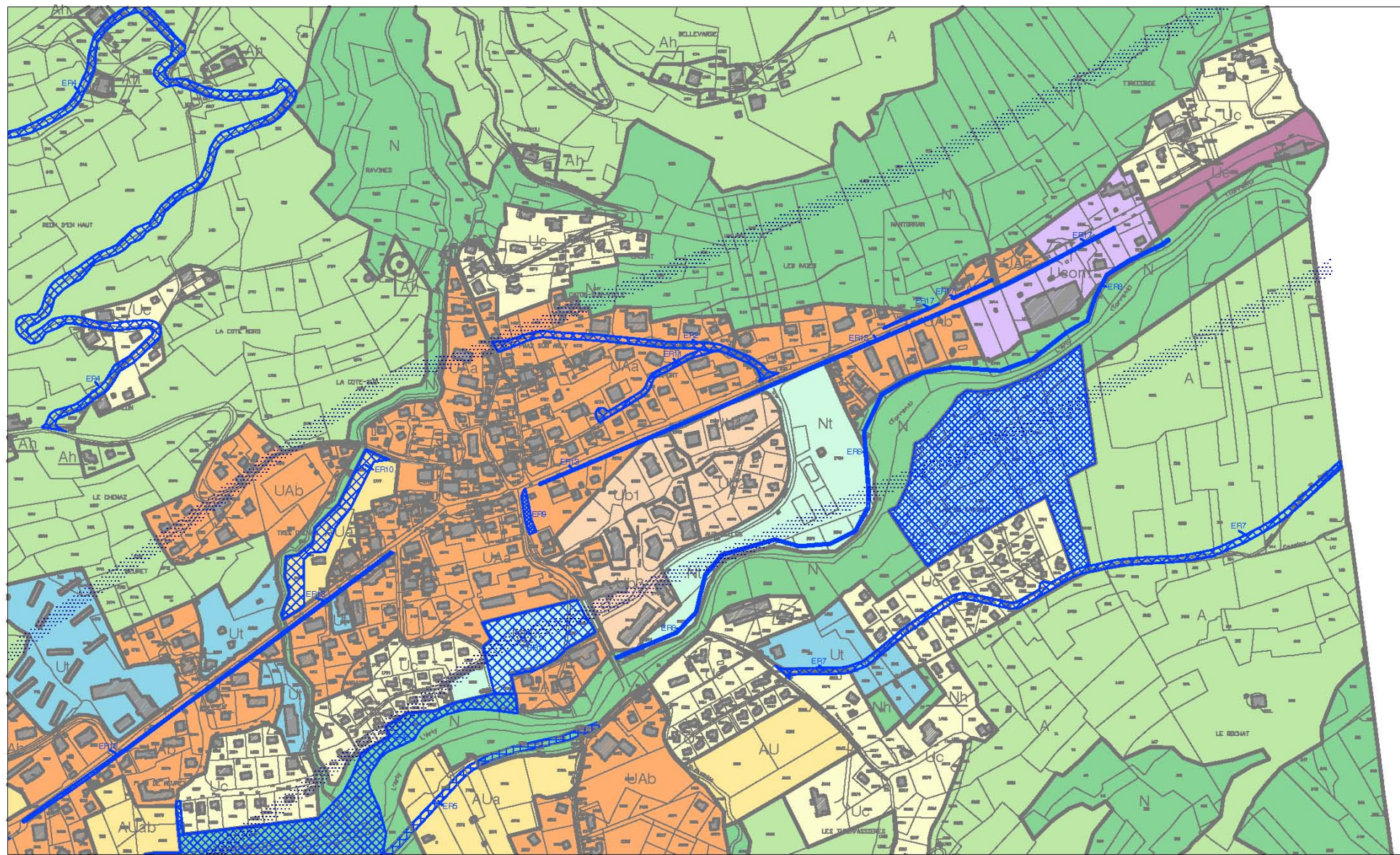


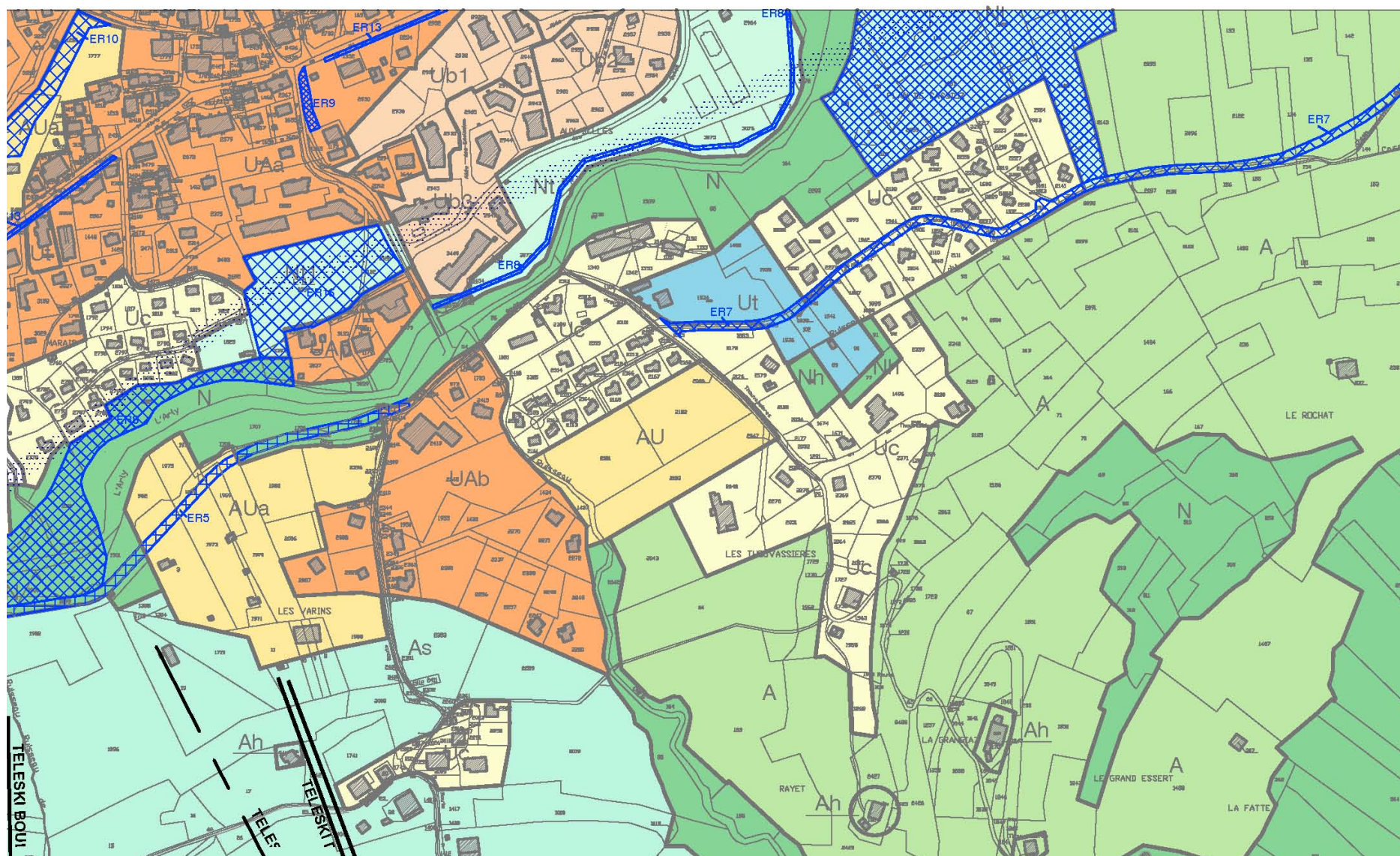
Réunion publique du 19 juin 2012

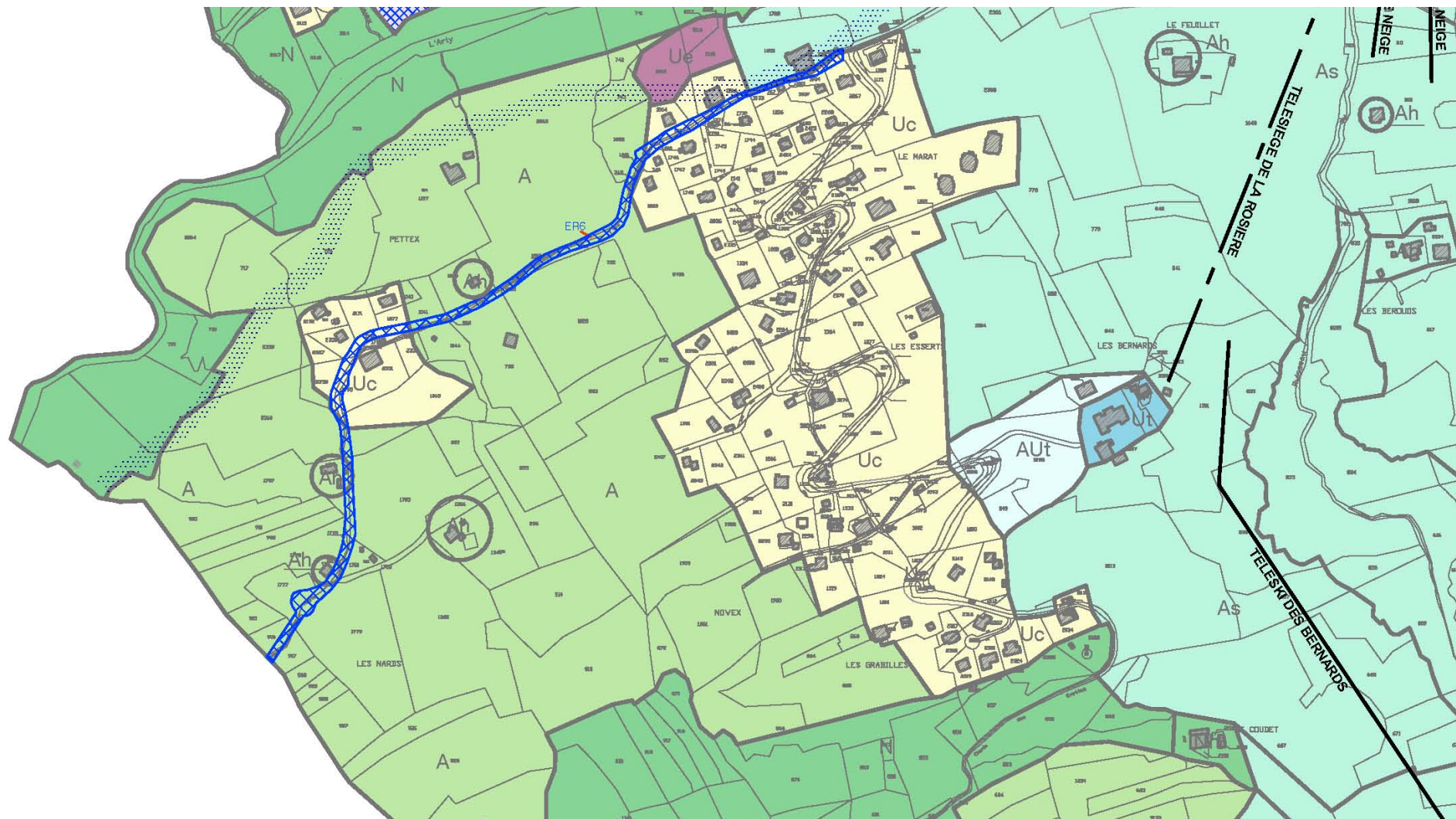
LE REGLEMENT GRAPHIQUE











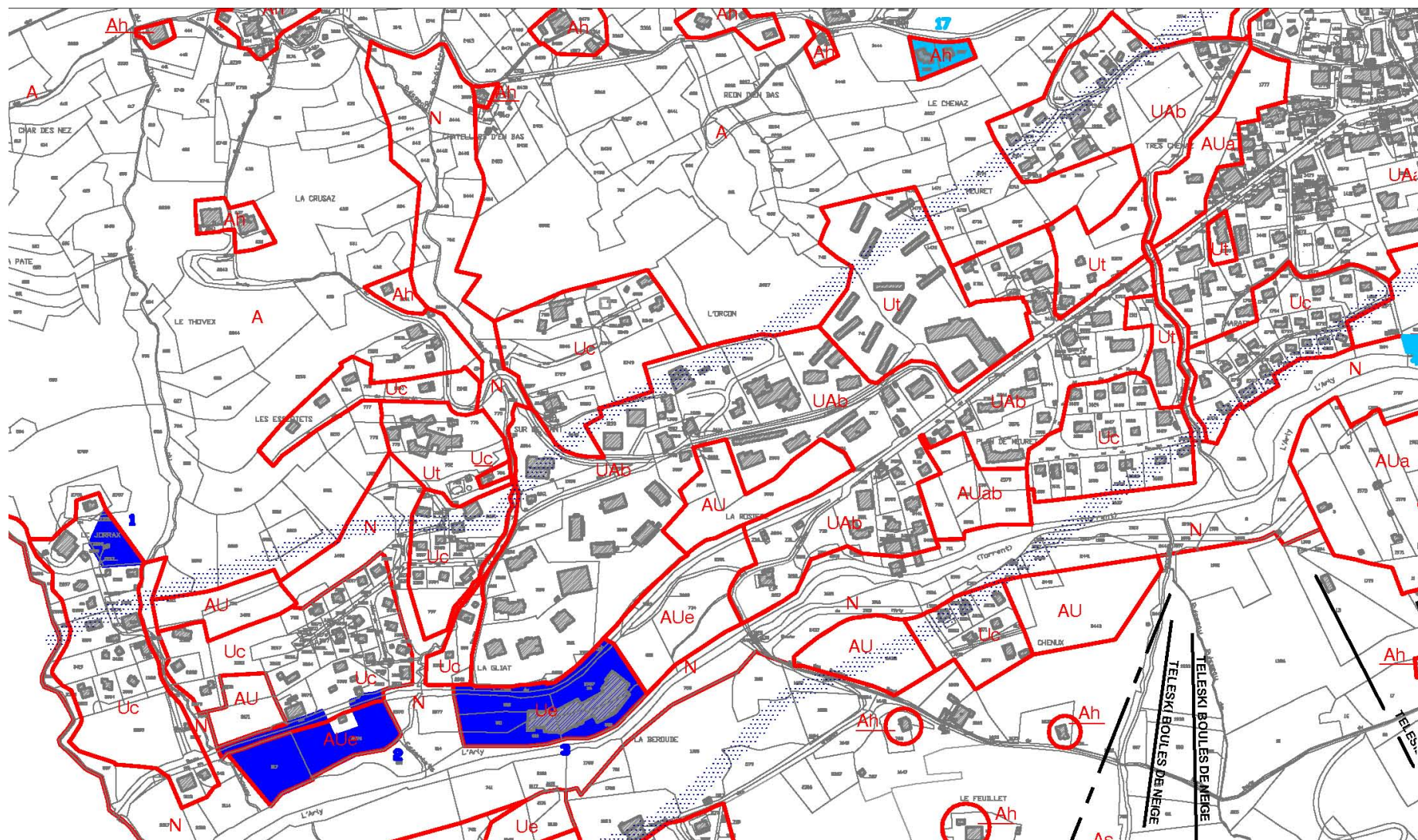
BILAN DES SURFACES CONSTRUCTIBLES

Lieu-dit	M ² ajoutés	M ² supprimés
Le Jorrax	13 200	0
Chef-lieu	30 800	5 700
Les Varins	25 300	2 600
Les Nards	0	26 800
Les Bernards	3 200	0
Réon	0	2 200
Total	72 500	37 300

Il faut préciser que dans le total des surfaces ajoutées 41.700 m² correspondent à des régularisations de parcelles déjà bâties (par exemple : la scierie, le camping et la station d'épuration) qui passent de zone N en zone U.

Dans la réalité, les surfaces disponibles à l'urbanisation ajoutées dans le PLU sont 30.800 m² (72.500 m² - 41.700 m²).

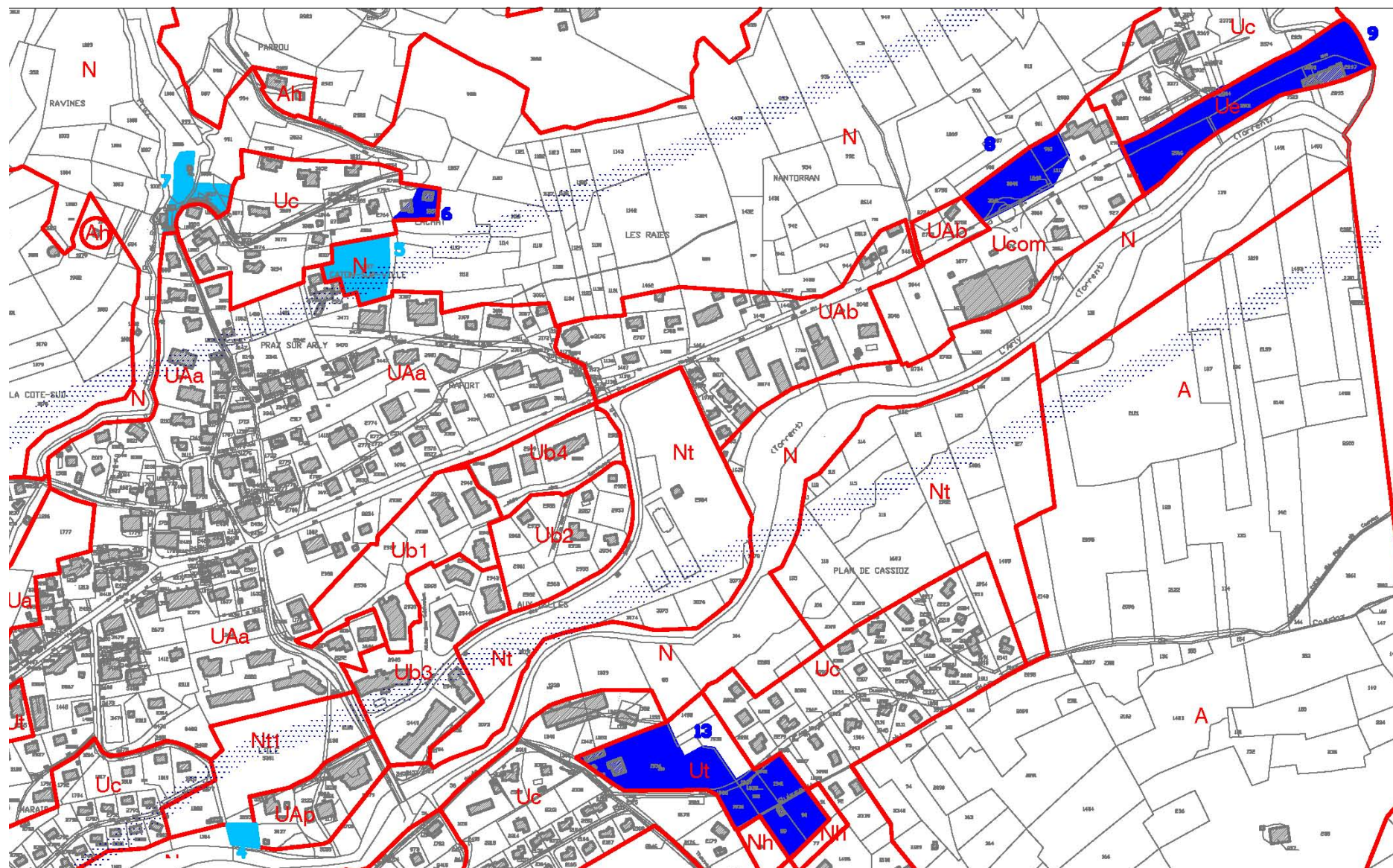
Le bilan du PLU révisé correspond donc à une diminution de 6.500 m² des surfaces urbanisables (30.800 m² ajoutés – 37.300 m² supprimés)



Secteurs ajoutés au PLU de 2009

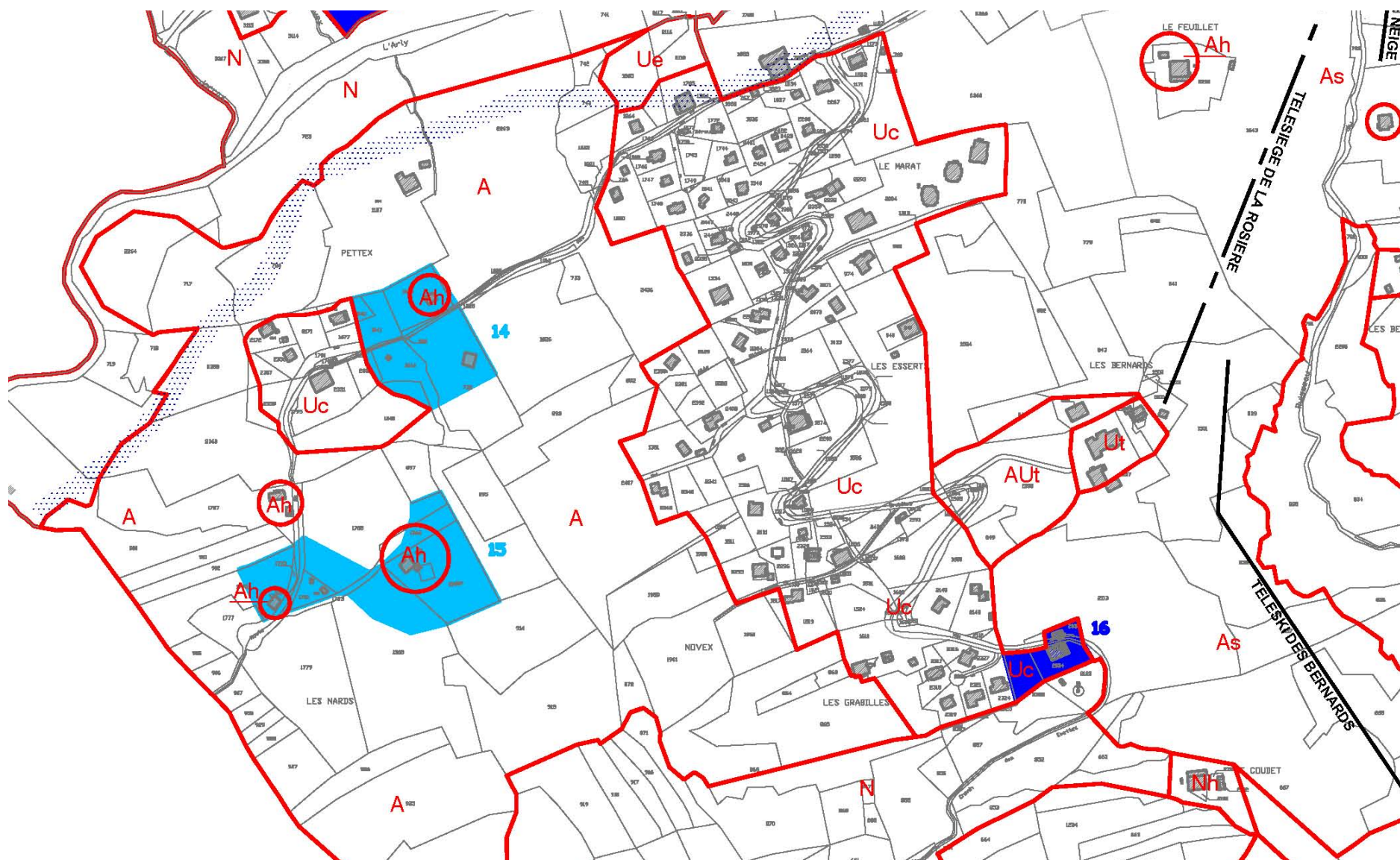


Secteurs retirés au PLU de 2009



Secteurs ajoutés au PLU de 2009

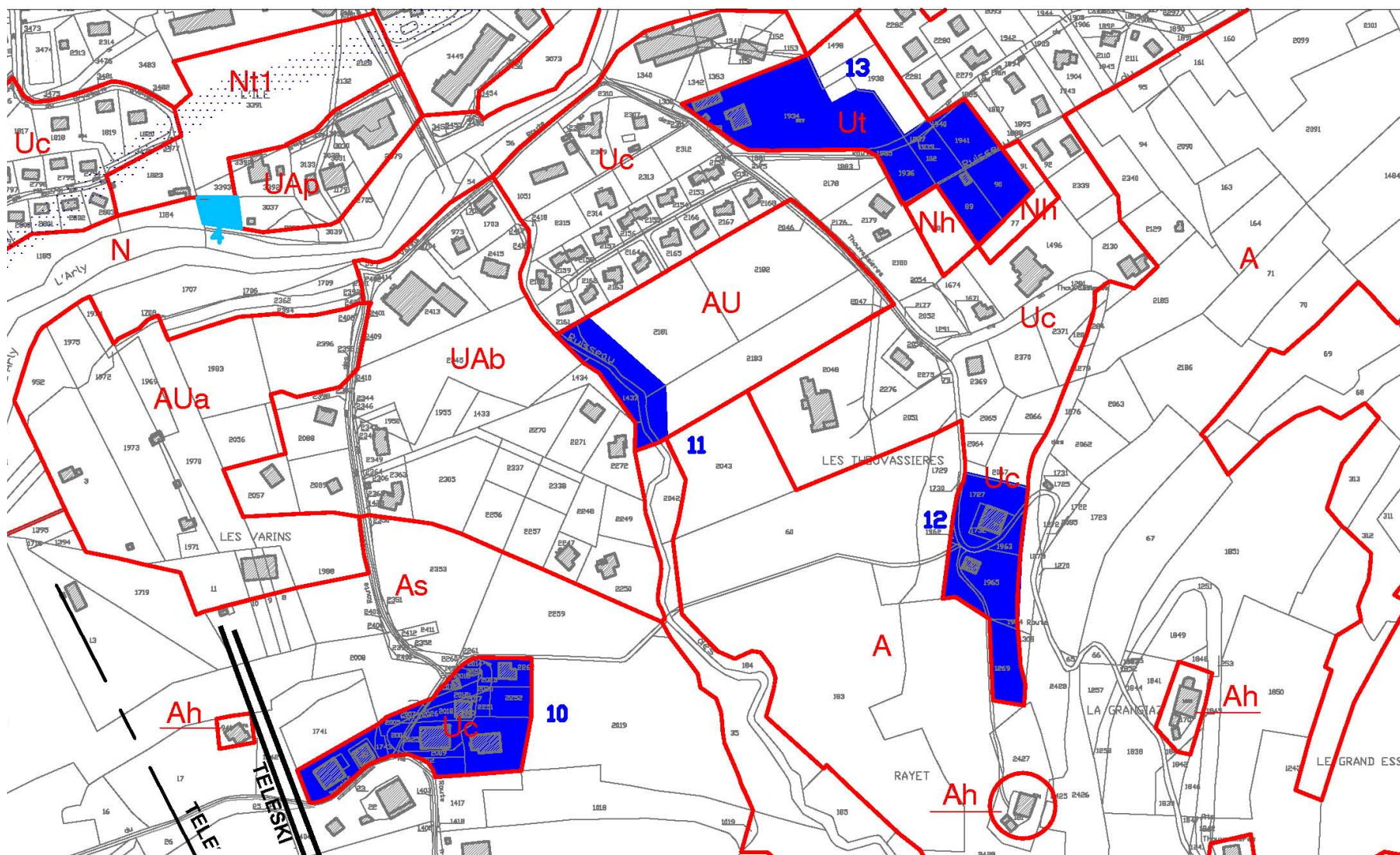
Secteurs retirés au PLU de 2009



Secteurs ajoutés au PLU de 2009



Secteurs retirés au PLU de 2009



Secteurs ajoutés au PLU de 2009



Secteurs retirés au PLU de 2009

LE REGLEMENT ECRIT



Zones urbaines

- **UAa** secteur du cœur du village.
- **UAb** secteur d'extension du cœur de village.
- **UAp** secteur urbain compris dans la zone de protection rapprochée du captage du Marais
- **UB** secteur de l'association foncière urbaine (AFU) des Belles.
- **UC** secteur d'extension périphérique de l'urbanisation.
- **Ucom** secteur destiné aux activités commerciales.
- **Ut** secteur destiné à l'hébergement, aux installations et activités touristiques.
- **UE** secteur destiné aux activités artisanales et économiques.

Zone à urbaniser

- **AU** secteur à urbaniser à moyen ou long terme après modification ou révision du PLU
- **AUa** secteur à urbaniser de densité importante.
- **AUab** secteur à urbaniser de densité intermédiaire
- **AUc** secteur à urbaniser de moyenne densité.
- **AUt** secteur à urbaniser destiné à l'hébergement, aux installations et activités touristiques.

Zones agricoles

- **A** secteur agricole.
- **As** secteur agricole où la pratique du ski est autorisée.
- **Ah** secteur d'habitat diffus situé dans le secteur agricole.

Zones naturelles

- **N** secteur naturel.
- **Nr** secteur destiné à accueillir des refuges et restaurants d'altitude.
- **Nt** secteur d'activités de loisirs de plein air.
- **NS** secteur naturel destiné à la pratique du ski.
- **Nh** secteur d'habitat diffus situé dans le secteur naturel.

Evolution des règles de hauteur et du COS applicables aux zones urbaines

Zone du PLU de 2009	Zone du PLU de 2012		Règlement PLU de 2009	Règlement PLU de 2012	Explications
Ua : secteur le plus dense des anciens villages.	Ua : centre ancien du village	Hauteur max des constructions	14 m	R+2+C (12m)	Conserver la structure traditionnelle du tissu urbain et permettre de garder une densité importante.
		COS	Non réglementé	Non réglementé	
Ub : AFU des Belles	Ub : AFU des Belles	Aucune modification, le règlement de l'AFU a été conservé.			
Uc : secteurs d'urbanisations récentes, à dominante d'habitat individuel.	Uc : secteurs d'extension périphérique de l'urbanisation	Hauteur max des constructions	10.5m	R+1+C (9 m)	Conserver une homogénéité dans les hauteurs de construction tout en permettant une densification de la zone.
		COS	Non réglementé	Non réglementé	

Zone du PLU de 2009	Zone du PLU de 2012		Règlement PLU de 2009	Règlement PLU de 2012	Explications
Ue : zone d'activité artisanale	Ue : zone destinée aux activités artisanales et économiques	Hauteur max des constructions	10 m	10 m	La hauteur a été conservée car elle correspond aux besoins de la zone. La surface du logements de fonction a été précisée et modifiée afin d'éviter tout abus.
		COS	Non réglementé sauf pour les logements de fonction (150 m ²)	Non réglementé sauf pour les logements de fonction (40 % de la surface totale du bâtiment sans dépasser 120 m ² de surface de plancher)	
N'existait pas	Ucom : zone destinée aux activités commerciales	Hauteur max des constructions		10 m	Cette zone a été créée afin de permettre le développement d'un pôle commercial autour d'Intermarché.
		COS		Non réglementé sauf pour les logements de fonction (40 % de la surface totale du bâtiment sans dépasser 120 m ² de surface de plancher)	
Zone Ut : zone touristique	Zone Ut : zone destinée à l'hébergement, aux installations et activités touristiques	Hauteur max des constructions	Non réglementé	Non réglementé	Conserver une homogénéité de hauteur avec les bâtiment existants.
		COS	Non réglementé	Non réglementé	

EVOLUTION DES RÈGLES DE HAUTEUR ET DU COS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Zone du PLU de 2009	Zone du PLU de 2012		Règlement PLU de 2009	Règlement PLU de 2012	Explications
AUa : secteur de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation	AUa : zone d'habitat dense et équipement du centre de PRAZ	Hauteur max des constructions	12 m	R+2+C (9 m)	Afin de permettre une meilleure intégration des constructions dans le tissu existant, les règles de hauteur sont les mêmes que pour la zone Ua.
		COS	Non réglementé	Non réglementé	
N'existait pas	AUab : Les constructions y seront autorisées, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans ces secteurs une densité et des formes urbaines proches de celles de la périphérie immédiate du centre du village sont recherchées.	Hauteur max des constructions		12 m	Afin de permettre une meilleure intégration des constructions dans le tissu existant, les règles de hauteur sont les mêmes que pour la zone Uab.
		COS		Non réglementé	

Zone du PLU de 2009	Zone du PLU de 2012		Règlement PLU de 2009	Règlement PLU de 2012	Explications
AUb : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat	Zone supprimée	Hauteur max des constructions	12 m		
		COS	0,35		
AUc : une zone d'urbanisation touristique future.	AUt : zone destinée à l'hébergement, aux installations et activités touristiques. Dans ces secteurs une densité et des formes urbaines équivalentes à la zone Ut sont recherchées.	Hauteur max des constructions	12 m	Non réglementé	Les mêmes règles que celles de la zone Ut sont appliquées.
		COS	Non réglementé	Non réglementé	
AUe : une zone à vocation principale d'artisanat.	AUe : zone aux activités artisanales et économiques. Dans ces secteurs une densité et des formes urbaines équivalentes à la zone Ue sont recherchées.	Hauteur max des constructions	10 m	10 m	Les mêmes règles que celles de la zone Ue sont appliquées.
		COS	Non réglementé La SHON est limitée à 80 m ² pour les logements de fonction.	Non réglementé sauf pour les logements de fonction (40 % de la surface totale du bâtiment sans dépasser 120 m ² de surface de plancher).	

Evolution des principales occupations et utilisations du sol autorisées en secteur A

PLU de 2009	PLU de 2012
En secteur A : - Les bâtiments à vocation agricole et leurs annexes à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer à leur environnement. - Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles sous certaines conditions. - Les gîtes ruraux sous certaines conditions. - Le camping à la ferme sous certaines conditions. - Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation sous certaines conditions. - Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires ou en rapport avec l'activité agricole et qu'elles ne comportent pas de risques pour l'environnement naturel et bâti avoisinant. - Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif - Les reconstructions après sinistre sous certaines conditions.	En secteur A : - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif . - Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. - Pour les constructions à usage d'habitation : la surface du logement de fonction de l'exploitation sera limitée à 150 m² de plancher, éventuellement complétée de 150m² maximum pour les surfaces d'accueil touristique. - Les chalets d'alpage.

PLU de 2009

En secteur As : zone destinée à privilégier les activités du ski, correspondant aux secteurs de domaine skiable.

- Les exhaussements et affouillements de sol liés aux travaux de piste.
- Les équipements et installations techniques liés à l'exploitation ou au développement du domaine skiable.
- L'aménagement des pistes de ski et les remontées mécaniques.

En secteur Ah :

N'existait pas

PLU de 2012

En secteur As : délimite les terrains agricoles sur lesquels la pratique du ski est autorisée.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.
- Les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement du domaine skiable (remontées mécaniques, travaux de pistes et de réseaux, retenue collinaire), ainsi que les équipements récréatifs et sportifs d'hiver et d'été, sont autorisés.
- Les chalets d'alpage.

En secteur Ah : correspond aux zones d'habitat diffus où l'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite à 30% de l'emprise au sol existante (une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU et non renouvelable).
- Trois annexes maximum sont autorisées par tènement foncier. La surface de plancher cumulée des annexes est limitée à 30 m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Evolution des principales occupations et utilisations du sol autorisées en secteur N

PLU de 2009	PLU de 2012
En secteur N : - Les bâtiments à vocation agricole et leurs annexes, à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer à leur environnement. - Les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole. - Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site. - Les reconstructions après sinistre sont autorisées dans un délai de 3 ans dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre.	En secteur N : - Les dépôts sont autorisés à condition qu'il s'agisse de stockage de bois. - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. - Les chalets d'alpage.
En secteur Nu : correspond à un secteur de bâti existant - La restauration, le changement de destination et l'extension n'excédant pas 30% de l'emprise au sol pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sous réserve de n'apporter aucune gêne au voisinage, de pas porter atteinte à la destination de la zone et d'être desservis par une voie répondant aux besoins de l'opération et des réseaux ou dispositifs tels que définis à l'article N4.	En secteur Nh : correspondant aux zones d'habitat diffus où l'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée. - L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite à 30% de l'emprise au sol existante (une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU et non renouvelable). - Trois annexes maximum sont autorisées par tènement foncier. La surface de plancher cumulée des annexes est limitée à 30 m². - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

PLU de 2009	PLU de 2012
En secteur Na :correspond au secteur d'alpages. - Les bâtiments agricoles sous réserve de respecter le caractère paysager des alpages.	Zone supprimée
En secteur Nb : correspond aux berges de l'Arly et aux boisements. - Les aménagements légers de loisirs sous réserve de préserver le caractère naturel et paysager de la zone.	Zone supprimée
En secteur Nc :correspond au camping. - Les équipements et installations liés à l'hôtellerie de plein air sous réserve de respecter l'environnement paysager.	Secteur remplacé par la zone Ut

PLU de 2009	PLU de 2012
En secteur Nh :correspond au zones naturelles humides - Les travaux d’entretien, de valorisation et/ou de remise en état sous réserve de ne pas porter atteinte à la spécificité de la zone.	En secteur Nh :correspond au zones naturelles humides - Les travaux d’entretien, de valorisation et/ou de remise en état sous réserve de ne pas porter atteinte à la spécificité de la zone.
En secteur Ns : correspond au domaine skiable - Les équipements et installations liés techniques liés à l’exploitation ou au développement du domaine skiable sous réserve que leur implantation s’inscrive dans l’environnement par un traitement approprié, -Les exhaussements et affouillements de sol liés aux travaux de piste. - L’aménagement des pistes de ski et les remontées mécaniques.	En secteur Ns : délimite des terrains naturels utilisés pour la pratique du ski et les remontées mécaniques - Les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement du domaine skiable (remontées mécaniques, travaux de pistes et de réseaux, retenue collinaire), ainsi que les équipements récréatifs et sportifs d’hiver et d’été, sont autorisés.
En secteur Nt :correspond à une zone touristique - Les installations et équipements légers liés aux activités touristiques et de loisirs, intégrés dans leur environnement. Le sous-secteur Nt1 des Belles est concerné par les périmètres rapproché et éloigné de protection du captage du Marais.	En secteur Nt : correspondant aux activités de loisirs de plein air - Les constructions et équipements à vocation de loisirs de plein air, sans hébergement, sont autorisés y compris les centres équestres. Par ailleurs il est possible d’envisager des constructions et installations (telles que accueil du public, espace de restauration, sanitaires, locaux techniques, stationnement ...) en accompagnement de ces activités ainsi que les exhaussements et affouillements de sols qui leur sont liés.

PLU de 2009	PLU de 2012
En secteur Nx :correspond à la scierie - Les scieries, leurs annexes et le stockage de bois nécessaires à l'exploitation lorsqu'elles sont reconnues liées à l'activité artisanale existante. Un logement lié à l'exploitation sera autorisé s'il n'excède pas 120 m2 de SHON et s'il est intégré au bâtiment principal d'activité.	Zone transformée en Ue.
N'existait pas	En secteur Np : correspond aux zones de protection des captages d'eau potable - Seuls les travaux liés à la mise en place et à la gestion de la protection de la ressource en eau sont autorisés.
N'existait pas	En secteur Nr : correspond aux secteurs dans lesquels les refuges et restaurants d'altitude sont autorisés - Seuls les refuges et/ou les restaurants d'altitude sont autorisés.