



PRAZ-SUR-ARLY

PLAN LOCAL D'URBANISME

6.2. AVIS DE LA CDNPS CONCERNANT LES PROJETS D'URBANISATION EN DISCONTINUITÉ

Projet arrêté
par délibération
en date du :

13 mars 2017

Projet approuvé
par délibération
en date du :

05 février 2018

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



direction
départementale
des territoires
de Haute-Savoie

service
aménagement,
risques

Rapport à la CDNPS

Etude en discontinuité

Article L.122-7 du code de l'urbanisme

COMMUNE DE PRAZ-SUR-ARLY

Séance du 08 novembre 2016



PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE

Sommaire

1. HISTORIQUE.....	3
2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE.....	3
3. LES PROJETS DANS LES SECTEURS « LE JORRAX » ET « LA ROSIÈRE ».....	3
3.1. PRÉSENTATION DES PROJETS.....	3
3.2. PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES.....	4
3.3. PRÉSÉRATION DES PAYSAGES ET MILIEUX NATURELS.....	4
3.4. PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS.....	5
4. LE PROJET À « LA REVENAZ ».....	5
4.1. PRÉSENTATION DU PROJET.....	5
4.2. PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES.....	5
4.3. PRÉSÉRATION DES PAYSAGES ET DES MILIEUX NATURELS.....	5
4.4. PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS.....	6
5. LE PROJET À « PLAN DE CASSIOZ ».....	6
5.1. PRÉSENTATION DU PROJET.....	6
5.2. PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIÈRES.....	6
5.3. PRÉSÉRATION DES PAYSAGES ET DES MILIEUX NATURELS.....	6
5.4. PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS.....	7
6. CONCLUSION.....	7

1. Historique

La commune de Praz-sur-Arly dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 10 septembre 2009 qui a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution (modification et modifications simplifiées), dont la dernière est la modification simplifiée n°2 approuvée le 23 juin 2016.

La commune a prescrit, par délibération du 25 janvier 2011, la révision du PLU. Celui-ci a fait l'objet d'un premier arrêt qui a été annulé le 27 janvier 2014.

2. Contexte réglementaire

La totalité du territoire communal est soumise aux dispositions de la loi du 9 janvier 1985 relative à la montagne. L'urbanisation doit donc répondre aux dispositions de l'article L.122-5 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire se réaliser « en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ». Cependant, l'article L.122-7 dudit code prévoit que ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque « *le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L.122-9 et L.122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels* ».

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) est consultée à ce titre, pour l'inscription, dans le futur PLU, d'un projet d'urbanisation en discontinuité aux lieux-dits :

- « Le Jorrax » ;
- « La Rosière » ;
- « La Revenaz » ;
- « Plan de Cassioz ».

Il est rappelé, par ailleurs, que, la commune n'étant pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT), l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser, naturelle, agricole ou forestière doit faire l'objet d'une dérogation accordée par le préfet, après avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), en respect des dispositions de l'article L 142-4 du code de l'urbanisme qui dispose que « *dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones et secteurs suivants ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme : 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ; »* et de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme qui stipule « *qu'il peut être dérogé à l'article L.142-4 avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département, donné après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services* ».

3. Les projets dans les secteurs « Le Jorrax » et « La Rosière »

3.1. Présentation des projets

La commune envisage de créer une urbanisation à vocation d'activités artisanales sur les secteurs « Le Jorrax » et « La Rosière ».

Le secteur de « Jorrax » se situe en bordure de la RD 1212, face à l'auberge des « Deux Savoie » (réhabilitée en logements pour saisonniers) et de l'ancienne station service. L'aménagement du site comporte un enjeu paysager important (entrée de ville, identité du hameau).

Le projet de zone artisanale, d'une superficie de 0,9 ha, se trouve de l'autre côté de la RD 1212. Le tènement foncier supporte déjà un abri bus, un parking où sont entreposées des voitures, un dépôt de carburant... Le projet porte sur la réalisation d'un centre technique municipal, la construction d'un garage et la mutualisation d'une aire de manœuvre.

Le secteur de « La Rosière » se trouve, lui aussi, le long de la RD 1212 ; le site impacté par le projet représente une superficie de 0,65 ha. Il se situe en continuité de la station d'épuration, le long de l'Arly où le tissu urbain est inexistant. L'aménagement du secteur est destiné à la création d'une zone artisanale.

Le choix de ces implantations résulte de la volonté de la commune d'avoir :

- des secteurs faciles d'accès ;
- un impact agricole faible ;
- un éloignement suffisant des habitations pour limiter les risques de nuisances ;
- des secteurs déjà en partie occupés.

Le dossier précise qu'après avoir fait l'inventaire des possibilités existantes, seuls les deux sites « le Jorrax » et « la Rosière » répondaient aux exigences du programme.

3.2. Protection des terres agricoles, pastorales et forestières

Secteur « Le Jorrax »

Le projet impacte environ 0,5 hectare de surface agricole déclarée au RPG 2015 et au RPG 2016 par un exploitant de la commune. Cette surface représente 3,22 % de sa surface totale déclarée en 2015 et se situe à moins de 300 m de son siège d'exploitation. L'impact est donc important pour cet exploitant.

Cette zone, actuellement classée N dans le PLU opposable, serait reclassée en zone Ue ou 1AUe dans le projet de PLU en cours de révision.

Une aire de retournement est déjà présente sur le terrain, il semble donc difficile de poursuivre une activité agricole autour de cet aménagement.

Secteur « La Rosière »

Le projet impacte des surfaces qui semblent exploitées, mais non déclarées au RPG 2015.

Une partie (0,20 ha environ) de cette zone, actuellement classée AUe dans le PLU opposable, serait reclassée en zone N dans le projet de PLU.

3.3. Préservation des paysages et milieux naturels

Les secteurs de « Jorrax » et de « La Rosière », ne sont pas concernés pas un site Natura 2000 ; ils n'affectent pas de ZNIEFF, de zone humide et de corridor écologique.

L'approche paysagère du site du « Jorrax » met en exergue des terrains cachés en fond de talweg au sein d'un environnement boisé épars. Ce secteur est localisé en léger contrebas de la RD 1212, et représente la vitrine de la commune, d'où l'intérêt pour elle d'avoir une approche paysagère du secteur.

Une partie du site, déjà occupée par la présence d'une station service désaffectée, représente une « verrou » pour le paysage communal. Même si l'effet de barrière visuelle (effet « couloir ») est limité

par une implantation des constructions dans l'axe de la vallée, le projet dénaturerait le paysage par son importance et son emplacement.

Le site de « La Rosière » offre, depuis le bord de la RD 212, un cône de vue sur une trame verte composée de terres agricoles et boisées (côté de l'Arly). Ces espaces doivent être maintenus afin de préserver le paysage montagnard.

3.4. Protection contre les risques naturels

La commune dispose d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN) approuvé le 12/09/2000, révisé le 13/04/2012.

Le projet situé au secteur du « Jorrax » est en grande partie en zone blanche du PPRN. Il est à noter toutefois qu'une étroite bande de terrain (côté Arly) est classée en zone bleue (290D), où toutes les occupations du sol doivent respecter les prescriptions réglementaires du PPRN.

Pour le secteur de « La Rosière », les parcelles concernées sont impactées en grande partie par la zone bleue du PPRN (39E et 40C) où toutes occupations du sol sont soumises au respect des dispositions réglementaires du PPRN. Une petite frange du tènement est en zone rouge (41X) du PPRN où toutes les occupations du sol sont interdites.

4. Le projet à « La Revenaz »

4.1. Présentation du projet

Le projet privé de « Camp Nordic », qui consiste en un espace dédié à la pratique du chien de traîneaux et comportant des habitations légères de loisirs (HLL), s'inscrit parmi les projets communaux de diversification de l'offre de loisirs sur le territoire communal.

Le secteur de la Revenaz est situé dans une zone agricole non urbanisée où sont identifiés quelques bâtiments isolés. Au nord du site se trouve le restaurant « la Sauvageonne » et un parking de 50 places. Le site concerné est une clairière de 32 000 m² environ, situé à 1 400 mètres d'altitude.

Le projet consiste en la création de quatre logements « insolites » (un pod, une tente prospecteur, un tipi et une bulle) pour l'accueil de touristes, d'un mazot pour les propriétaires et de deux parcs à chiens.

4.2. Protection des terres agricoles, pastorales et forestières

Le secteur retenu fait partie d'une surface en alpage de 2,03 ha exploitée et déclarée au RPG 2015 par un exploitant de la commune, qui représente 8,27 % de sa surface agricole et se situe à moins de 500 m du bâtiment d'exploitation.

Le dossier précise que le site continuera à être exploité par l'agriculteur. Cependant, les hébergements, représentant une surface de plancher totale de 47 m² seront répartis sur l'ensemble du site ; un mazot (25 m²) est également prévu. Les parcs à chiens occuperont deux parcs en journée de 1000 m² chacun et sept enclos de 30 m², soit au total 2 210 m².

Cette zone, actuellement classée Na dans le PLU opposable, serait reclassée en zone Nh : secteur d'activités de loisirs de plein air avec hébergement, dans le projet de PLU en cours de révision.

4.3. Préservation des paysages et des milieux naturels

La zone retenue est concernée par une ZNIEFF de type II « ensemble de zones humides des environs de Combloux et Megève ».

Il est à noter que les terrains situés à un peu plus de 600 m sont concernés par le futur arrêté préfectoral de protection de biotope du plateau de Véry, dont la réglementation prévoit que les chiens devront être tenus en laisse entre le 15 mars et le 15 août. Cet élément n'a pas été repris dans le dossier.

L'approche paysagère du site met en exergue une clairière bordée par une large forêt avec un terrain peu pentu. Les constructions, de faible emprise au sol et de faible hauteur, auront un impact paysager négligeable. Le choix des matériaux (bois, toile,...) contribuera à l'intégration paysagère.

4.4. Protection contre les risques naturels

Le secteur de la Revenaz est en dehors du périmètre réglementé par le PPR de Praz-sur-Arly approuvé le 13/04/2012.

Le dossier mentionne correctement la situation du secteur en zone d'aléa moyen de glissement de terrain (carte des aléas du PPR). Les logements «insolites» pour l'accueil des touristes et le mazot pour les propriétaires, sont compatibles avec l'aléa. Toutefois, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, et afin de ne pas porter atteinte à la sécurité publique, la réalisation du projet devra être précédée d'un avis géotechnique portant sur l'implantation des structures et le rejet des eaux usées et pluviales.

5. Le projet à « Plan de Cassioz »

5.1. Présentation du projet

En vue de renforcer ses capacités de production en neige de culture et d'offrir aux touristes et aux habitants un site de baignade, la commune a pour projet de créer un plan d'eau artificiel comprenant un bâtiment d'accueil et de restauration.

Le projet est situé en rive gauche de la rivière Arly, au lieu-dit « Le Cassioz ». Le site a actuellement un usage agricole.

La création du plan d'eau répond au double objectif de disposer d'une retenue pour le réseau de neige de culture du domaine skiable (volume de 28 000 m³ d'eau) et d'un plan d'eau d'agrément et de baignade.

La partie baignade occuperait une superficie d'environ 1250 m² et comprendrait quatre secteurs de baignades aménagés et un grand solarium en bois.

Dans l'hypothèse où cet équipement de loisirs serait autorisé, un bâtiment d'accueil, d'environ 60 m², serait nécessaire afin d'accueillir les installations sanitaires, le local du maître nageur, un local de rangement, un local de restauration et un bureau d'accueil. Ce bâtiment serait en discontinuité de l'urbanisation existante.

5.2. Protection des terres agricoles, pastorales et forestières

La construction de ce bâtiment de 60 m² aura un impact faible sur l'agriculture.

5.3. Préservation des paysages et des milieux naturels

La zone d'implantation du bâtiment n'est pas concernée par des prescriptions relevant d'une protection réglementaire ou d'une démarche d'inventaire ou contractuelle.

5.4. Protection contre les risques naturels

Le secteur de Cassioz est en dehors du périmètre réglementé par le PPR de Praz-sur-Arly approuvé le 13/04/2012.

6. Conclusion

Au vu des résultats de la présente analyse, il est proposé à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites d'émettre :

- compte tenu des aménagements réalisés et des constructions existantes, un avis favorable pour le secteur de Jorrax. Néanmoins, les futures constructions seront conditionnées à une bonne intégration paysagère dans le site ;
- un avis favorable pour le secteur de la Rosière, sous réserve que les activités soient implantées dans la partie plate du terrain, en contrebas de la RD, conformément au schéma de principe figurant dans le dossier ;
- un avis favorable pour le secteur de la Revenaz qui sert de pâturage l'été. Cependant, des précisions sur les aménagements, qui ne doivent pas constituer une gêne à l'exploitant, devront être apportées (localisation sur le site, distance par rapport au lieu de pâture,...) ;
- un avis favorable pour le secteur de Cassioz concernant la construction d'un bâtiment de 60 m².

Le directeur départemental des Territoires

Thierry ALEXANDRE

