



## PRAZ-SUR-ARLY

# PLAN LOCAL D'URBANISME

### 6.4. DOSSIER DE PRÉSENTATION À LA CDPENAF POUR L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE STECAL

Projet arrêté  
par délibération  
en date du :

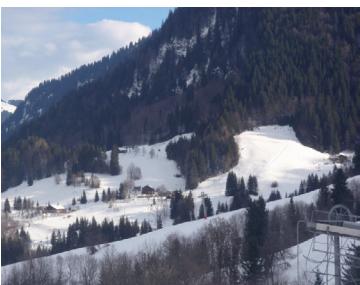
13 mars 2017

Projet approuvé  
par délibération  
en date du :

05 février 2018

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





# PRAZ-SUR-ARLY

**Ouverture à l'urbanisation de secteur de taille et de capacité d'accueil limité.**

Dossier de présentation à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

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



## RAPPELS DU CODE DE L'URBANISME

### ► Article L151-13

«Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.  
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.»



## L'ESPRIT GENERAL DE LA DEMARCHE D'URBANISME A PRAZ-SUR-ARLY

La commune de Praz-sur-Arly se situe au cœur du Val d'Arly.

La commune est à la jonction de deux domaines skiables : l'Espace Diamant et Evasion Mont Blanc. Ces deux domaines bien que non reliés entre eux forment un bassin de vie à part entière.

Du point de vue du fonctionnement urbain, Praz-sur-Arly est étroitement lié à Megève.

Praz a connu ces dernières années la croissance démographique la plus importante des communes du Pays du Mont Blanc (+ 2,8% annuel contre 0,5% en moyenne pour les autres communes).

Cette croissance s'explique entre autre par l'attractivité de la commune en terme de prix du logement, notamment en comparaison avec Megève.

L'attractivité de la commune entraîne :

- le développement des mouvements pendulaires (déplacements domicile/travail) ;
- une tension sur les logements ;
- un début d'étalement urbain .

A partir de ce constat, la réflexion sur le PLU s'est orientée autour de trois problématiques principales :

- la maîtrise de la croissance démographique en contenant la population à environ 1.600 habitants à l'horizon 2025 (+ 300 habitants environ par rapport à 2012) ;
- le renforcement de la centralité du centre-bourg en concentrant une «intensité urbaine» sur ce secteur ;
- l'optimisation de l'économie touristique en développant le parc touristique marchand et complétant l'offre de loisirs.



L'urbanisation de la commune se présente sous une forme assez dispersée:

- un axe d'urbanisation principal s'est développé dans la vallée, en rive droite de l'Arly. Cet espace urbain occupe la quasi totalité du territoire compris entre l'Arly et les contreforts des adrets du Mont Lachat et du Christomet, ainsi qu'entre la limite communale avec Megève et celle avec Flumet.

*Dans ce secteur, le projet de PLU a retenu le principe de contenir l'urbanisation dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle, constraint par la topographie côté adret et par l'Arly. A l'intérieur de cette enveloppe urbaine subsistent quelques «dents creuses» plus ou moins importantes.*

- sur la rive gauche de l'Arly, l'urbanisation est moins homogène, discontinue et organisée autour de trois pôles principaux : les Thouvassières, les Varins et les Grabilles. Dans cette unité fonctionnelle les enjeux agricoles sont très présents et le domaine skiable occupe une partie du territoire. C'est ici que les menaces d'étalement urbain sont les plus marquées.

*Le projet de PLU prévoit un nouveau quartier dans le secteur des Varins (au pied des pistes) et contient l'urbanisation dans les enveloppes urbaines dans le secteur des Grabilles et des Thouvassières (à l'exception d'une petite zone AU qui se trouve en extension de l'enveloppe urbaine).*

*Les efforts de lutte contre l'étalement urbain sont particulièrement ambitieux dans ce secteur puisque trois zones à urbaniser ont été supprimées (Chenex Ouest, Chenex Est, les Bernards), les zones U ont été sensiblement réduites aux Grabilles et au Pettex, la zone U des Nards a été supprimée. C'est environ 7.5 ha de zone constructible qui sont déclassées dans le PLU révisé de ce secteur.*

- sur les adrets du Mont Lachat se trouvent des hameaux de taille modeste: Bellevarde, Réon, la Grange, la Tonnaz ainsi que de nombreux chalets d'alpage.

*Dans ce secteur, le projet de PLU, ne prévoit pas d'urbanisation nouvelle.*

- l'ubac du Crêt du Midi est un ancien alpage et est occupé par un habitat très diffus: nombreuses constructions isolées (dont des bâtiments liés au domaine skiable) et quelques groupes d'habitations.

*Dans ce secteur, le projet de PLU, ne prévoit pas d'urbanisation nouvelle en raison de l'aspect très diffus de l'habitat.*



## RAPPEL DES OBJECTIFS AFFICHÉS DANS LE PADD DU PLU EN COURS DE RÉVISION

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Praz-sur-Arly s'articule autour des objectifs suivants:

### ► VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE :

- Préserver les espaces naturels remarquables ;
- Préserver le potentiel agricole et forestier

### ► OPTIMISER L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE :

- Développer le parc touristique marchand ;
- Compléter l'offre de loisirs ;

### ► RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE :

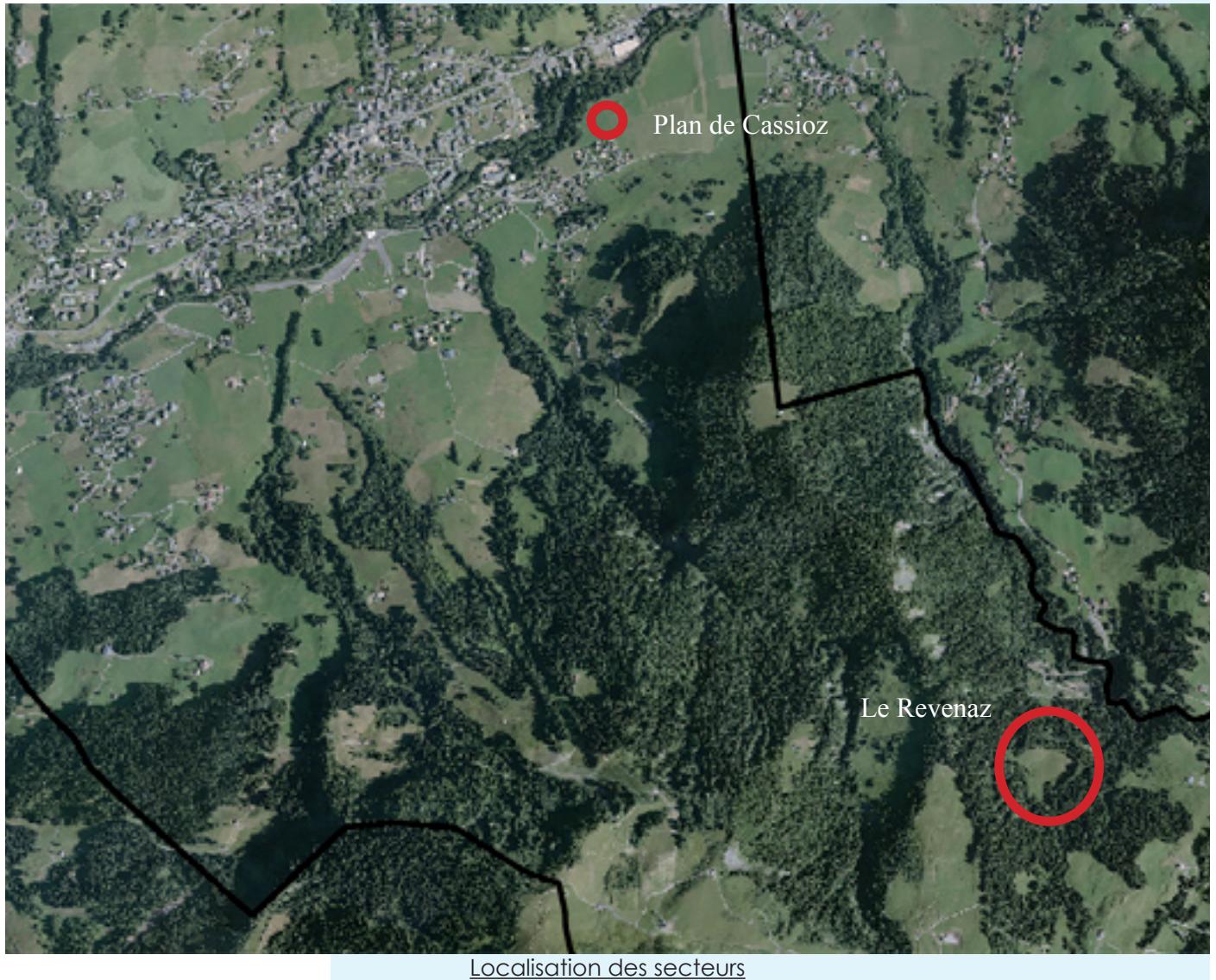
- Maintenir une croissance démographique dynamique ;
- Offrir une diversité de l'habitat ;
- Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser le développement urbain ;
- Affirmer la vocation de centralité du chef-lieu ;
- Gérer les problèmes de stationnement et de circulation et favoriser le développement des circulations douces ;
- Compléter l'offre d'équipements et de services publics.
- Protéger le patrimoine architectural.
- Préserver le potentiel économique ;
- Développer les communications numériques.



## SECTEURS NATURELS DESTINÉS À RECEVOIR DE L'URBANISATION

Deux secteurs naturels de la commune sont destinés à recevoir des bâtiments.

Il s'agit de secteurs situés au lieu-dit «Plan de Cassioz» et «Le Revenaz».



Ces deux secteurs ont fait l'objet d'un avis favorable par la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites en date du 8 novembre 2016.



## PRÉSENTATION DES PROJETS

### ■ 1- PROJET DE BÂTIMENT D'ACCUEIL À PLAN DE CASSIOZ

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. Un bâtiment d'accueil et de restauration est prévu dans le cadre du projet.

#### ► Objectif du projet :

La création d'un plan d'eau sur le territoire communal répond aux objectifs suivants :

- retenue pour le réseau de neige de culture du domaine skiable : volume de 28 000 m<sup>3</sup> d'eau;
- plan d'eau d'agrément et de baignade.

#### ► Le projet

##### - la retenue et la zone de baignade

La partie baignade occupera une superficie d'environ 1 250 m<sup>2</sup> (50m \* 25 m) sur les 9 950 m<sup>2</sup> du plan d'eau.

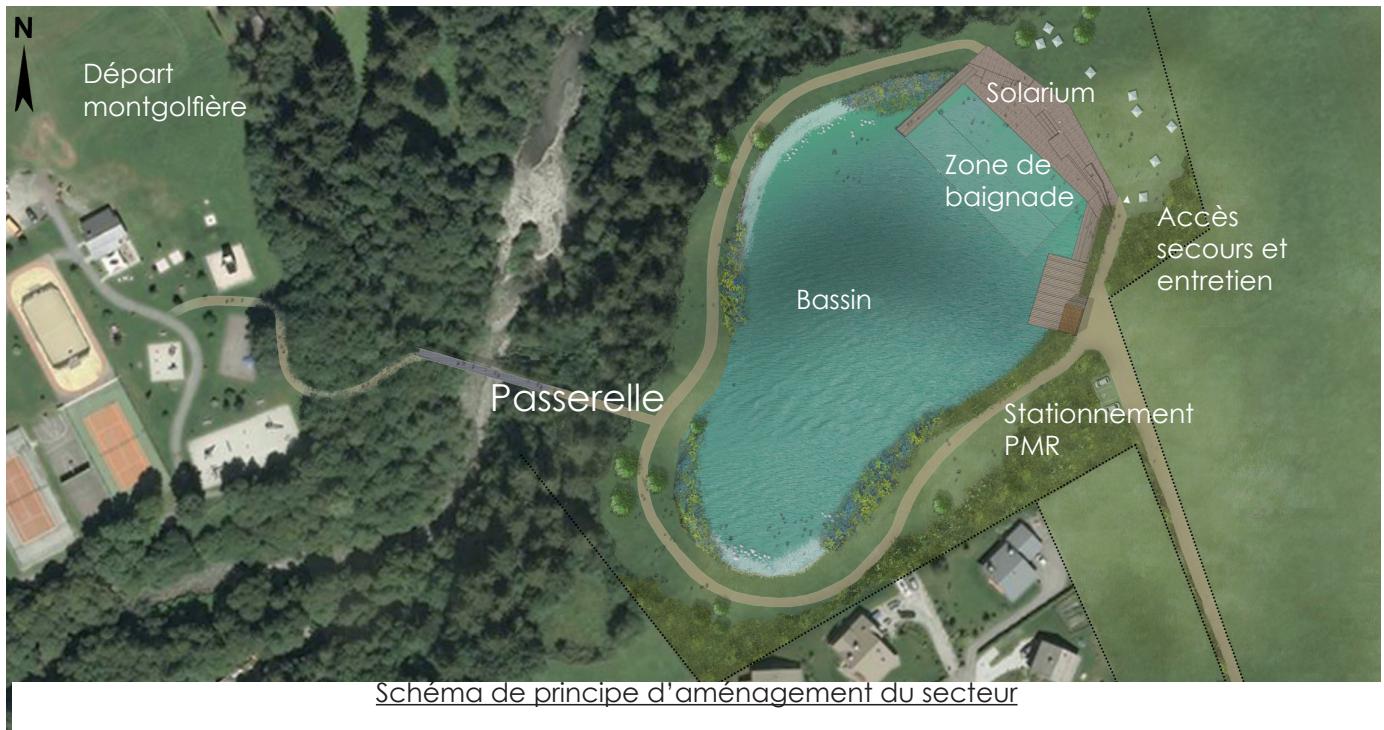
4 secteurs de baignades seront aménagés et un grand solarium de deck bois d'environ 878 m<sup>2</sup> sera installé.

##### - le bâtiment d'accueil (surface 60m<sup>2</sup>)

Un bâtiment sera nécessaire afin d'accueillir :

- les installations sanitaires
- le local maître-nageur
- un local de rangement
- un snack-bar
- un bureau d'accueil

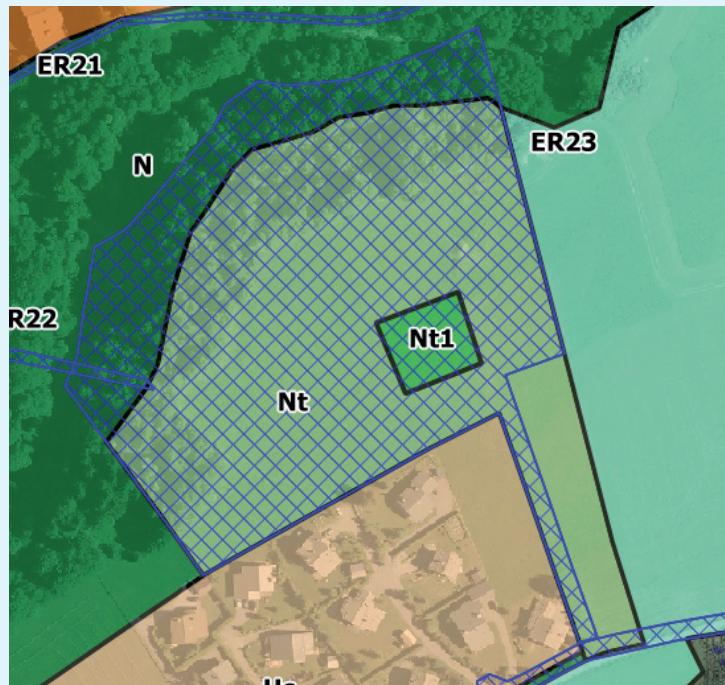




#### ► Traduction réglementaire

Le secteur fait l'objet d'une zone Nt1 dans le règlement du PLU.

Définition du sous-secteur Nt1 : «correspond à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) autorisé par la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) en date du 08 novembre 2016, destiné au bâtiment d'accueil du futur plan d'eau.»



Extrait du plan de zonage du PLU en cours de révision



## ■ 2- PROJET DE CAMP NORDIC

Le projet consiste en la création de 4 logements «insolites» pour l'accueil des touristes, d'un mazot (25 m<sup>2</sup>) pour les propriétaires et de deux parcs à chiens.

En plus de l'hébergement, les propriétaires proposeront des stages Canirando avec les enfants, des départs canirando depuis le camp et des promenades en traîneau l'hiver.

Par la suite, les propriétaires envisagent de proposer à des mushers de venir avec leurs propres chiens.

### ► Détails des logements

Les logements devant accueillir les touristes sont des structures légères, facilement démontables. Il s'agira de :

- un Pod pour 2 à 4 personnes (3m<sup>2</sup>)
- une tente prospecteur (4 personnes - 20 m<sup>2</sup>)
- un tipi (10 personnes - 12 m<sup>2</sup>)
- une bulle (2 personnes - 12m<sup>2</sup>)

### ► Les parcs à chiens

Une trentaine de chiens devraient être présents sur le site. Les chiens seront en stabulation libre dans la journée (2 parcs d'ébat de 1 000 m<sup>2</sup> sont prévus).

Pour la nuit, ils dormiront dans des plus petits enclos par 4 ou 5 (environ 30 m<sup>2</sup> par enclos), soit 7 petits enclos.

Chacun aura à sa disposition une niche et une terrasse afin de pouvoir se mettre à l'abri en cas d'intempéries.

Les excréments seront mis en compostage.



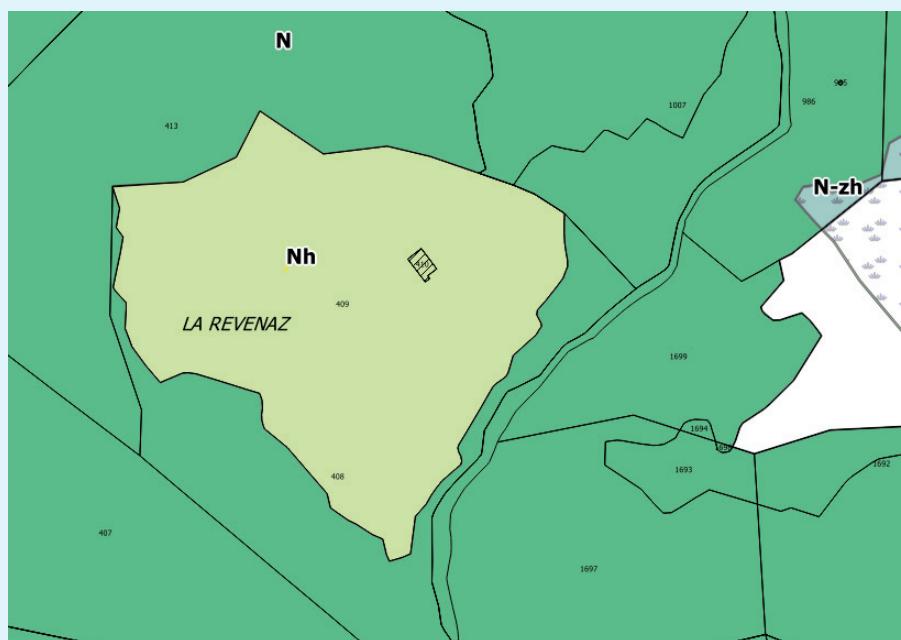


## Schéma de principe de répartition des logements

## ► Traduction réglementaire

Le secteur fait l'objet d'une zone Nh dans le règlement du PLU.

Définition du sous-secteur Nh : «correspond à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) autorisé par la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) en date du 08 novembre 2016 au lieu-dit «la Revenaz», destiné à des hébergements touristiques «insolites» de pleine nature...»



## Extrait du plan de zonage du PLU en cours de révision



## CONDITIONS DE HAUTEUR, D'IMPLANTATION ET DE DENSITÉ DES CONSTRUCTIONS

Les deux secteurs dépendent du règlement de la zone N qui prévoit les dispositions suivantes :

### ► Article N2 : occupation et utilisation du sol soumis à condition

[...]

#### **En sous-secteur Nh sont autorisés :**

Les hébergements touristiques «insolites» de pleine nature (type cabane dans les arbres, tipi, bulle ..) dans la limite de 4 unités plus 1 unité pour le gérant du site.

L'emprise au sol cumulée de ces hébergements ne doit pas dépasser 150 m<sup>2</sup>.

Les parcs à chiens liés à l'exploitation touristique du site.

#### **En sous-secteur Nt1 sont autorisés :**

Un bâtiment d'accueil lié au projet de plan d'eau comprenant : des installations sanitaires, des locaux techniques, un bureau d'accueil, un snack-bar. La surface de plancher est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

[...]

### ► Article N6 : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 10m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite de l'emprise publique.

Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement.



► Article N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Dans le cas d'aménagement d'un volume existant qui ne respecte pas la règle d'implantation précédente, on pourra réaliser une extension du bâtiment en conservant le recul préexistant.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur la limite parcellaire.

► Article N10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et cheminées exclus) et le sol existant avant et après travaux.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations techniques à vocation forestière, pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les installations et constructions liées à l'exploitation du domaine skiable.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10m. La hauteur des annexes est limitée à 4m.

En sous-secteur Nh : la hauteur des constructions est limitée à 6 m.

[...]

► Insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

- Plan de Cassioz

Le terrain concerné par le projet est actuellement utilisé comme pâturage pour des vaches.

**Le projet global aura un impact sur la pratique de l'activité agricole mais le bâtiment d'accueil en lui même, du fait de sa faible superficie, n'aura qu'un impact très limité.**



### - Le Revenaz

Le terrain concerné par le projet est actuellement utilisé comme pâturage pour des vaches. Le projet ne comporte que des Habitations Légères de Loisirs et deux parcs pour chiens, le changement d'affectation des sols n'est pas de nature en remettre en cause les équilibres agricoles du secteur.

De plus, le site continuera à être exploité par l'agriculteur malgré la présence du camp.

**Le projet n'aura donc aucun impact sur la pratique de l'activité agricole.**

## ■ 3- CONDITIONS RELATIVES AUX RACCORDEMENTS AUX RÉSEAUX PUBLICS, AINSI QUE LES CONDITIONS RELATIVES À L'HYGIÈNE ET À LA SÉCURITÉ AUXQUELLES LES CONSTRUCTIONS, LES RÉSIDENCES DÉMONTABLES OU LES RÉSIDENCES MOBILES DOIVENT SATISFAIRE.

### ► Plan de Cassioz

Le bâtiment d'accueil à Plan de Cassioz sera relié aux réseaux existants comme prévu dans le règlement du PLU :

#### Article N4 : Desserte par les réseaux :

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### **Assainissement**

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.



### ► Le Revenaz

En raison de son éloignement des zones urbaines, le site ne peut pas être raccordé aux réseaux d'eau et d'assainissement collectifs.

Pour les sanitaires, chaque habitation sera équipée de toilette sèche.

Pour l'assainissement, le mazot sera équipé d'une fosse septique. Chaque habitation aura un seau en guise de récupérateur d'eaux usées qui sera vidé dans la fosse septique lorsque le client quitte le logement. Les eaux usées seront ensuite rejetées dans un puit perdu.

Pour l'eau, chaque logement disposera de bonbonnes.

Afin d'assurer l'approvisionnement en électricité, chaque habitation sera équipée de panneaux solaires.

### ■ 4- CONCLUSION

Les incidences sur l'environnement ne sont pas significatives. Les projets ne portent pas atteinte aux milieux naturels remarquables et au contraire cherche à s'intégrer au maximum à l'environnement.

