



PRAZ-SUR-ARLY PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - PADD

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



1

LA PROBLEMATIQUE DU TERRITOIRE

Au niveau macro-territorial, la commune de Praz-sur-Arly se situe au coeur 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 environnement touristique et un bassin de vie à part entière.

Dans son fonctionnement, Praz-sur-Arly est étroitement lié à la commune voisine de 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 notamment par l'attractivité des prix du logement en comparaison avec ceux de Megève.

L'attractivité de la commune entraîne :

- le développement des mouvements pendulaires (déplacements domicile/travail) ;
- une tension sur le marché du logement ;
- un risque d'étalement urbain .

Trois problématiques importantes concernent le PLU :

- accompagner la dynamique démographique en prévision d'une population municipale aux environ de 1.600 habitants à l'horizon 2027 (+ 300 habitants environ par rapport à 2014 = 1.300 habitants) ;
- renforcer la centralité du centre-bourg en concentrant une «intensité urbaine» sur ce secteur ;
- Optimiser de l'économie touristique en développant le parc touristique marchand et en complétant l'offre de loisir.



2

LES OBJECTIFS DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables 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

► 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.



3

VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE



3.1

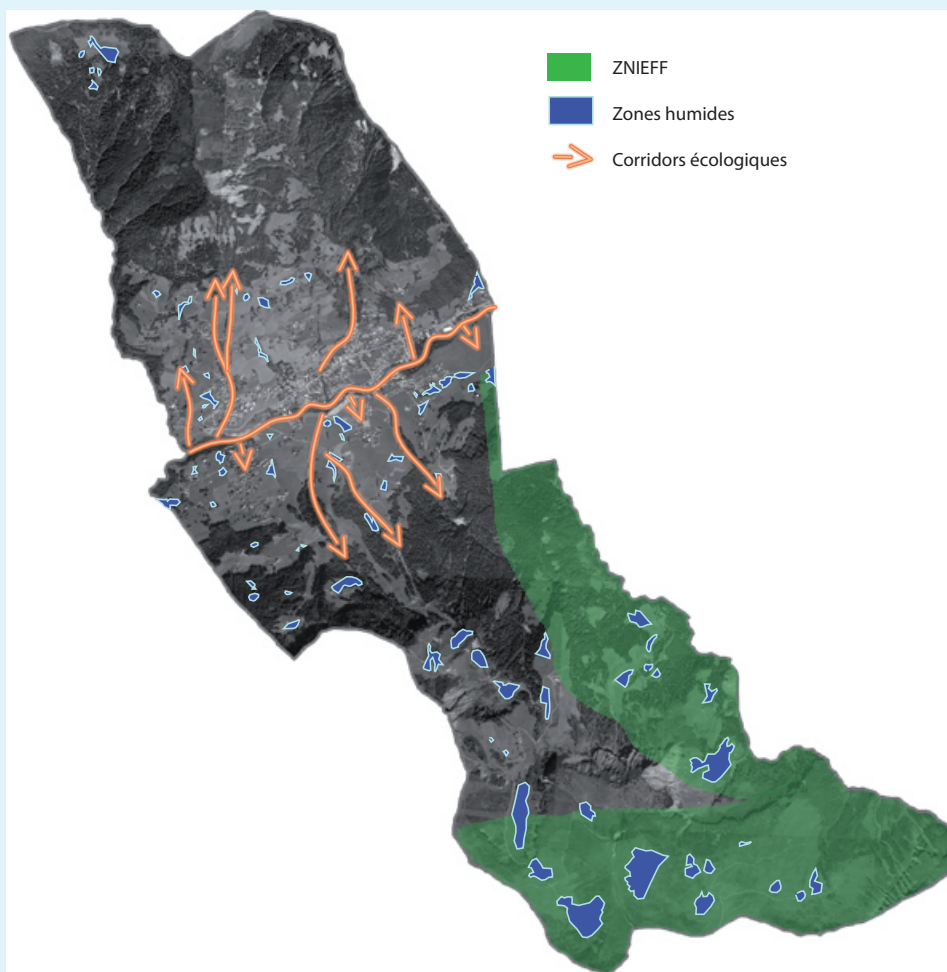
PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

La commune de Praz-sur-Arly se caractérise par la qualité de ses espaces naturels.

Cette très grande variété de milieux naturels, liée au gradient altitudinal et à l'exposition, s'affirme au travers des nombreux inventaires recensés sur la commune : ZNIEFF, zones humides ...

Certains de ces milieux sont particulièrement riches et/ou sensibles du point de vue de la biodiversité et présentent des enjeux pour la commune :

- Poursuivre l'amélioration de la qualité des cours d'eau et la préservation stricte des zones humides.
- Maintenir la biodiversité en maintenant ouverts les pelouses et landes sèches d'adret (pâturage extensif).
- Maintenir une diversité de modes de conduite des prairies de fauche, limiter le caractère intensif des pratiques.
- Veiller à favoriser un cycle complet de l'arbre et à ne pas morceler les boisements des forêts de conifères.



- Gérer les pelouses d'altitude et combes à neige grâce à un pastoralisme raisonné.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), document cadre à l'échelle régionale pour la mise en œuvre de la trame verte et bleue, confirme que le territoire pralin est couvert par des réservoirs de biodiversité et des cours d'eau d'intérêt écologique reconnu pour la Trame bleue.

Le maintien de la biodiversité passe donc à la fois par la protection stricte des zones les plus fécondes mais également par la préservation ou le rétablissement des liens entre ces sites à savoir les corridors ou continuums écologiques pour lesquels le PLU met en œuvre les mesures suivantes :

- Les « réservoirs de biodiversité », espaces forestiers, pelouses, alpages et espaces de haute altitude sont classés en zone naturelle ou agricole. A noter que la plupart des grands tènements forestiers sont protégés de fait par le code forestier.

- Les zones humides font l'objet d'une protection spécifique par un classement en zone A-zh ou N-zh. Les ripisylves ou cordons boisés le long des ruisseaux sont classés en zone N au PLU

Concernant la ressource en eau potable : prise en compte des périmètres de protection des captages, raccordement de toutes les constructions futures situées dans l'agglomération au réseau collectif des eaux usées, gestion des eaux pluviales qui limite les effets de concentration (système d'infiltration associé ou non à un stockage avec limitation des débits de rejet ...).

Les risques naturels étudiés dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) sont pris en compte dans le PLU. Les secteurs inconstructibles du (zones rouges) sont classés en zones A et N.



3.2

PRESERVER LE POTENTIEL AGRICOLE ET FORESTIER.

En parallèle du développement touristique, l'activité agricole est restée une activité économique substantielle de la commune.

Une attention particulière guide la réflexion sur le territoire communal dans le but de conserver une agriculture vivante :

- Protéger les terrains agricoles d'un développement trop important et non cohérent de l'urbanisation.
- Préserver le potentiel agricole en :
 - limitant les emprises urbanisables, notamment sur les terrains mécanisables à proximité des bâtiments d'élevage.
 - Protégeant les sièges d'exploitation de manière à préserver leur capacité de fonctionnement et de développement.
 - Intégrant la notion de réciprocité.
- Garantir la cohérence du foncier agricole : accessibilité, continuité (éviter le morcellement...).
- Maintenir l'existence des chemins ruraux nécessaires à l'exercice de l'activité agricole.
- Veiller à une bonne intégration notamment architecturale des bâtiments, agricoles dans la zone rurale.

La forêt assure une double fonction de production (bois d'oeuvre résineux) et de prévention face aux risques naturels. A noter qu'une grande partie des boisements sont soumis au régime forestier et sont protégés de fait par le code forestier.

Le PLU classe en zone N les surfaces forestières et préserve les boisements les plus significatifs par l'instauration d'espaces boisés classés (EBC).

3.3

METTRE EN OEUVRE LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE POUR LA VALLÉE DE L'ARVE

Le PPA, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2012, est un plan d'actions destiné à réduire la pollution de fond en agissant notamment sur la situation préoccupante des particules fines. Le plan porte ses efforts sur les trois principaux émetteurs de cette pollution : le secteur résidentiel pour 61 % (dont 90 % sont dus au chauffage domestique au bois), le secteur des transports pour 23 % et le secteur industriel pour 12 %.

Le PLU contribuera à la mise en oeuvre du PPA.



4

OPTIMISER L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE



4.1

COMPLÉTER LE PARC D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE MARCHAND

Dans l'objectif de pérenniser le tissu économique et commercial local et afin de garantir une rentabilité suffisante aux équipements publics et aux remon-
tées mécaniques, la commune souhaite développer une offre complémen-
taire d'hébergement touristique.

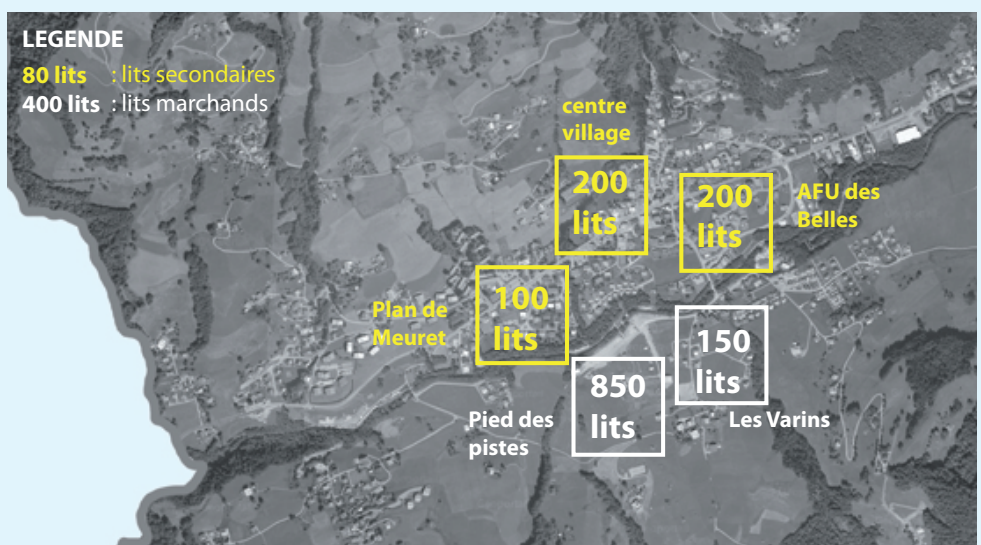
Cette offre nouvelle a été estimée à environ 1.500 lits pour les 10 prochaines années.

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».

En complément de cette offre nouvelle de lits marchands, le PLU prévoit la création d'environ 500 lits secondaires. Certains opérations sont identifiées comme 200 lits à l'AFU des Belles, 100 lits au Plan de Meuret), 200 lits dans l'opération de restructuration du coeur de village qui correspond à une volonté de mixité urbaine.



4.2

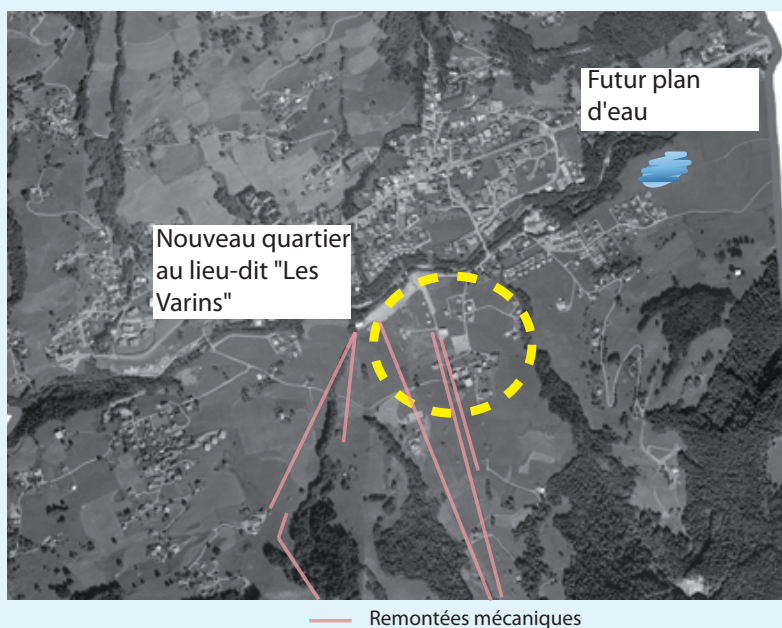
COMPLÉTER L'OFFRE DE LOISIR

La commune a besoin d'adapter son offre d'équipements touristiques à l'évolution des attentes de la clientèle. Le programme prévoit la réalisation de trois projets structurants :

- la réalisation d'un plan d'eau,
- la création d'une tyrolienne de grande longueur
- l'aménagement d'un quartier nouveau au pied des pistes dans le secteur des Varins.

Le projet prévoit la création de :

- un service SPA/fitness lié à l'hôtel et à la résidence de tourisme ;
- une garderie à destination de la clientèle touristique ;
- une salle des fêtes ;
- une salle hors sac/consigne ;
- des locaux techniques ;
- des commerces et restaurants ;
- une passerelle pour relier les deux rives de l'Arly.



4.3

POURSUIVRE LA MODERNISATION ET LA RESTRUCTURATION DU DOMAINE SKIABLE



5

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE



5.1

MAINTENIR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE.

La situation :

La population de Praz-sur-Arly a augmenté de 39,1% entre 1990 et 2014, passant de 922 à 1.283 habitants (361 habitants supplémentaires en 24 ans).

L'objectif :

La commune souhaite préserver un rythme démographique dynamique, correspondant plus ou moins au prolongement de la croissance démographique constatée lors des 2 dernières décennies, soit environ 20-25 % sur 10 ans. Ce taux de croissance, correspond à environ 300 habitants supplémentaires.

Pour atteindre cet objectif démographique la commune devra réaliser environ 150 logements principaux.

5.2

OFFRIR UNE DIVERSITE DE L'HABITAT.

Le PLU retient un programme de construction d'environ 150 logements principaux et assure une mixité sociale permettant à tous de se loger.

Détail du programme de construction :

- une douzaine de logements locatifs aidés (cœur de village)
- le solde des logements (140) en accession libre à la propriété.

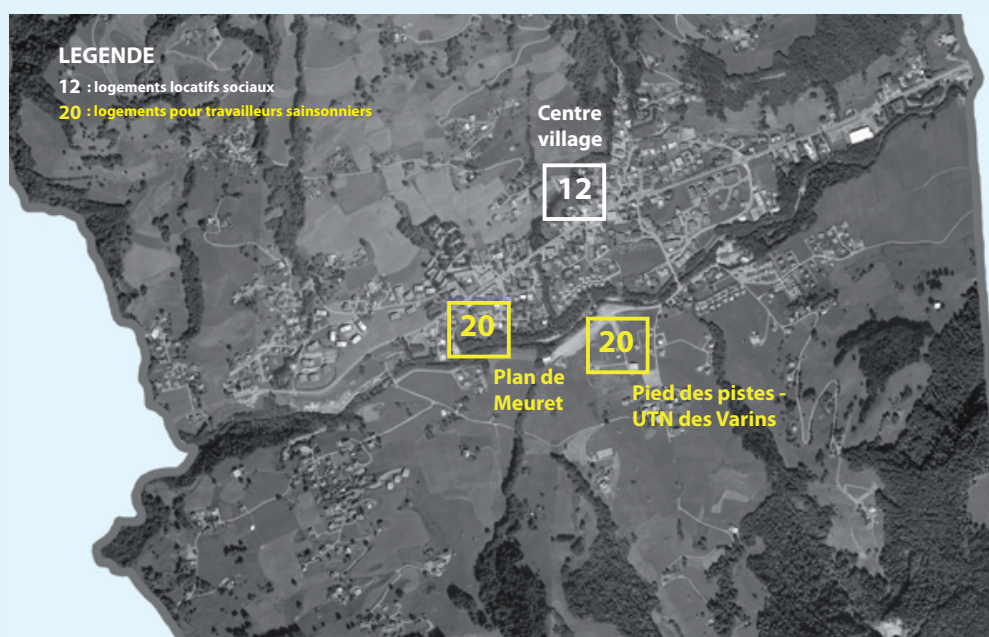
D'un point de vue spatial le programme de construction est réparti comme suit :

- environ une vingtaine de logements principaux dans les opérations organisées
- environ 130 logements principaux dans le diffus (dents creuses) et le renouvellement urbain (bâtiments mutables)

La commune poursuit également un objectif de diversification des formes urbaines afin de réduire la part de la maison individuelle «pure».

Dans les programmes de logement collectif on favorisera les appartements de petite taille (T2, T3) pour répondre à la demande des jeunes ménages, des personnes isolées ...





*Carte de localisation des logements permanents et saisonniers
à réaliser dans les opérations structurantes*

Par ailleurs, la problématique du logement des travailleurs saisonniers est prise en compte dans le PLU, même si le sujet est moins prégnant que dans les stations d'altitude car une grande partie des employés sont originaires du bassin de vie (+ ou - 60%).

Une enquête réalisée par la mairie auprès des principaux employeurs a permis d'identifier un besoin d'environ 120 logements saisonniers. 80 logements sont proposés directement par les employeurs. Le déficit est estimé à une quarantaine de logements saisonniers.

Le PLU propose plusieurs pistes d'action :

- favoriser le recyclage des structures difficiles à valoriser touristiquement pour réaliser des logements saisonniers (à l'instar de ce qui a été fait à l'auberge des 2 Savoie, au Jorraz, par un groupe hôtelier de Megève).
- intégrer le logement du personnel saisonnier dans les opérations touristiques nouvelles : une vingtaine de logements dans l'opération du «pied des pistes» (UTN des Varins accordée en décembre 2016).
- un complément d'une vingtaine de logements saisonniers serait réalisé au lieu-dit «le plan de Meuret».



5.3

LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET MAÎTRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE :

Pour atteindre l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et de maîtrise de la consommation d'espace, le PLU révisé :

- limite les surfaces disponibles à l'urbanisation à près de 17 ha (11 hectares à vocation d'habitat, moins de 1 ha à vocation économique et près de 5 hectares à destination du développement touristique). Cette orientation stratégique correspond à la suppression d'environ 5 ha de surfaces potentiellement constructibles par rapport au PLU de 2009 .
- les surfaces restituées correspondent à des secteurs à forts enjeux agricoles et/ou paysagers.

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE :

- Diminution de moitié de la part des maisons individuelles «pures» dans le programme global de construction.
 - Part actuelle des maisons individuelles «pures» : 35% des logements neufs construits les 10 dernières années
 - Objectif du PLU (nouvelles constructions) : 20 %
 - Développement de programme d'individuels groupés : 10 %
- Réduction de la surface moyenne de terrains à bâtir par logement permanent:
 - Consommation actuelle moyenne par logement individuel : 800 m² (12 logements /ha).
 - Objectif du PLU = 600 m² par logement.
(densité moyenne 15 logements/ha).



5.4

CONFIRMER LA VOCATION DE CENTRALITE DU CHEF-LIEU:

La volonté de renforcer la centralité de la commune trouve sa justification dans plusieurs objectifs:

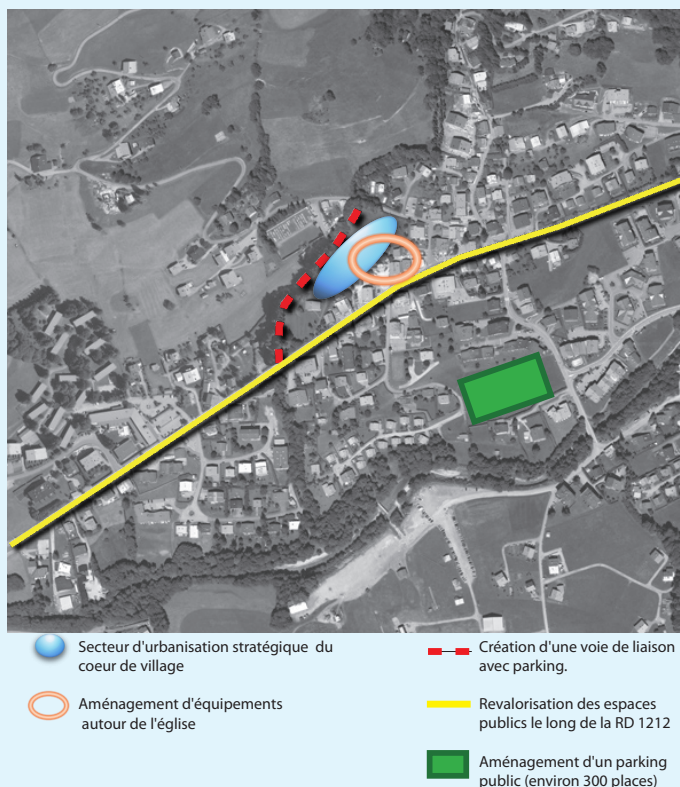
- pérenniser les commerces du centre-village.
- renforcer l'attractivité et l'animation du coeur de village.
- optimiser l'urbanisation de ce secteur pour profiter de la proximité des équipements publics (école, mairie, équipements sportifs) et du meilleur niveau de service en terme d'infrastructures de viabilité.

Le projet d'urbanisme communal cherche à densifier le centre du village et «remplir les dents creuses» du tissu urbain. Ces dispositions sont conformes à l'esprit du Grenelle de l'Environnement.

Le coeur du projet se situe au niveau de l'église. Il consistera en l'aménagement d'équipements autour de l'église et la création d'une route de contournement avec réalisation de places de stationnement le long du ruisseau. L'espace libre entre la nouvelle route et l'église sera urbanisé.

La requalification de la route départementale 1212 par des aménagements adaptés permettra de rendre l'espace public plus convivial et de sécuriser les déplacements piétons.

La commune projette aussi la création d'un parking public d'environ 300 places, dans le secteur des Belles, sur les emprises rendues non constructibles à cause du périmètre de protection du captage d'eau potable.



5.5

GÉRER LES PROBLÈMES DE STATIONNEMENT ET DE CIRCULATION ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS DOUCES.

La commune connaît, comme beaucoup de stations, des problèmes de stationnement et de circulation.

Pour tenter d'endiguer le problème la commune prévoit :

Pour le stationnement :

- la création d'un parking en centre ville ;
- la création d'un parking public et privé sur le front de neige.

Pour améliorer la circulation :

- une sécurisation de l'axe central (RD 1212) ;
- la création d'un accès au secteur Plan de Meuret.

Concernant les modes doux, un chemin piéton longe la rive droite de l'Arly. La commune souhaite le prolonger jusqu'à Megève.

La commune va mettre en place du mobilier urbain pour vélo.



Stationnement :

 Création d'un parking

Mode doux :

 Cheminement piéton existant

 Cheminement piéton à créer

 Liaison piétonne entre le centre ville et le front de neige

 Liaison piétonne entre le futur plan d'eau et la zone de loisirs



5.6

COMPLÉTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES PUBLICS.

La commune projette de :

- créer une maison médicale dans l'opération coeur de village afin de répondre à un réel besoin pour la population ,
- délocaliser les garages municipaux au Jorrax. Il s'agit de résoudre la problématique des nuisances d'un tel équipement, actuellement situé en centre-ville, et de disposer d'un bâtiment plus fonctionnel et adapté à l'évolution de la commune.

5.7

PROTÉGER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La commune compte de nombreux bâtiments ayant une valeur patrimoniale.

Le PLU prend des dispositions spécifiques pour valoriser et protéger ce patrimoine architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Le PLU prend aussi des dispositions pour assurer la qualité urbaine des constructions contemporaines, notamment à proximité des bâtiments patrimoniaux.

Les bâtiments patrimoniaux inventoriés par le CAUE sont repérés sur le règlement graphique du PLU.



5.8

PRÉSERVER LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE.

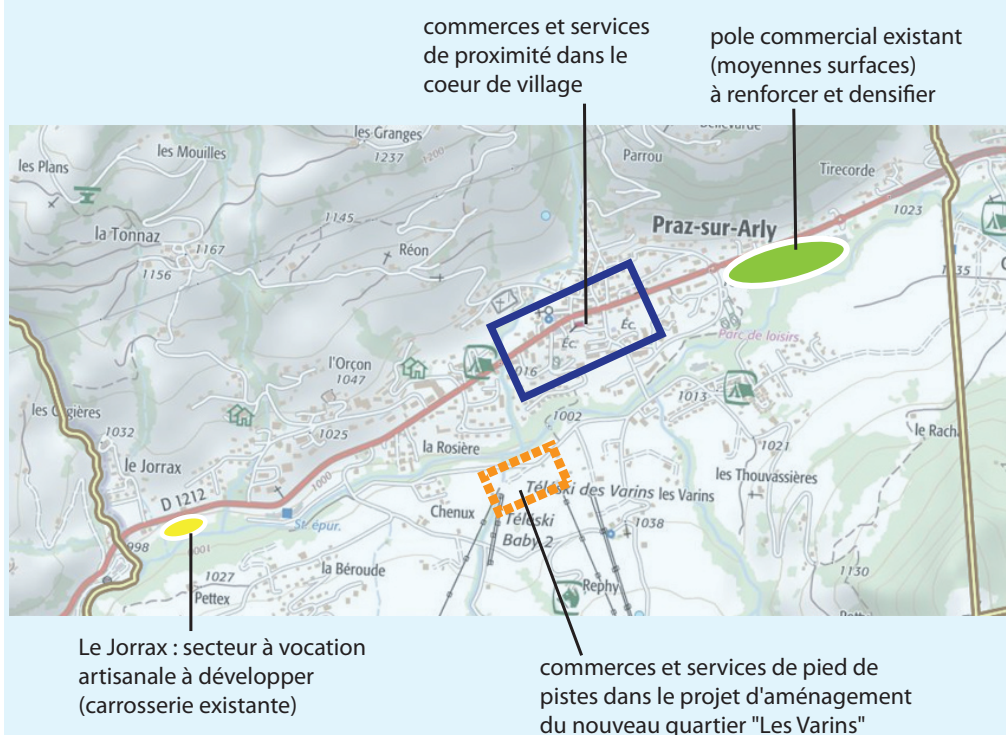
- L'activité commerciale

La stratégie retenue consiste à :

- Favoriser le maintien et le développement du commerce de proximité dans le centre-bourg et une offre complémentaire au front de neige.
- Renforcer le pôle commercial destiné aux moyennes surfaces de vente.

- L'activité artisanale

La commune souhaiterait développer une zone d'activités artisanales en face de l'Hôtel des deux Savoie.



Cartographie de la stratégie d'implantation des activités économiques



5.9

DÉVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Depuis 2003, conscients des enjeux que représente le numérique, État et collectivités territoriales ont validé plans et schémas.

En Haute-Savoie, le Conseil départemental (et le Syndicat des énergies et de l'aménagement numérique (Syane, son partenaire opérationnel) se mobilisent depuis 2009 sur la question du très haut débit, et plus particulièrement pour la construction du réseau de collecte reliant toutes les communes du territoire¹, et des premiers réseaux de desserte, le tout grâce à la fibre optique. Leur objectif : le raccordement, d'ici cinq ans, de 255 communes, 49 % des foyers, 90 % des entreprises de plus de six salariés, toutes les zones d'activités économiques et la plupart des bâtiments publics.

Une seconde phase permettra de raccorder les foyers restants. Validé en 2010, le projet représente un budget global d'environ 290 M€, répartis en deux phases. Alors que la France affiche un retard conséquent en matière de couverture, la Haute-Savoie ne ménage pas sa peine : sur les 131,5 M€ affectés à la première phase du projet, quelque 64 M€ sont apportés par l'État (26,5 M€), le Conseil général (12 M€ dont 8 M€ versés par anticipation fin 2012), la Région Rhône-Alpes (12 M€), les intercommunalités (8 M€) et le Syane (5,5 M€).

Le SYANE porte également le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Haute-Savoie, qui a été approuvé par son Comité le 16 décembre 2011.

Certains logements situés dans des secteurs isolés ou trop éloignés des centraux numériques, restent aujourd'hui inéligibles à toute offre haut débit. Seules les solutions satellitaires peuvent permettre à ces foyers, à court terme et à un coût acceptable, leur raccordement au haut débit. Cette technologie nécessite l'installation d'un «kit internet satellite», composé d'une antenne parabolique et d'équipements de réception. Le SYANE et le Conseil général ont donc mis en place, conjointement, un programme d'aide pour l'équipement satellitaire de ces foyers.

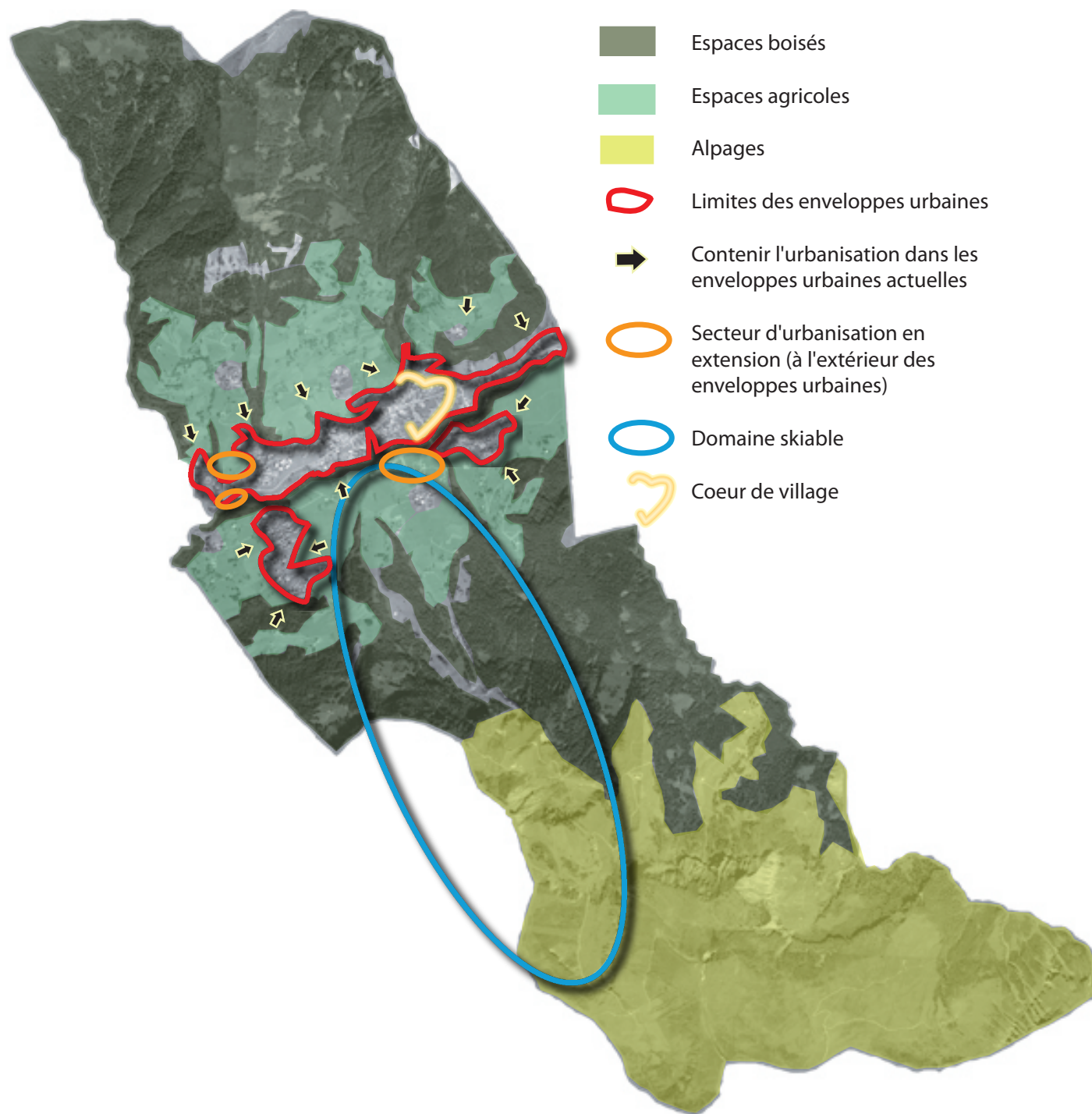
¹Sauf les agglomérations d'Annecy, d'Annemasse, de Cluses, de Thonon, la Communauté de communes de Faucigny-Glières, la vallée de Chamonix et Sallanches, dont les réseaux sont réalisés soit par des opérateurs privés, soit par les collectivités elles-mêmes



Synthèse



Orientation générales d'aménagement - Ensemble de la commune



Orientation générales d'aménagement de la partie agglomérée de la commune

