



PRAZ-SUR-ARLY PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Projet approuvé
par délibération
en date du :

05 février 2018

Modification simplifiée n°3 : approuvée le 11 décembre 2025

Localisation des OAP



OAP	Nom de la zone	Zonage PLU	Superficie	Nombre de logements minimum	Densité lgts/ha
1	Centre village	1AUa	10 000 m ²	62	62
2	Les Varins	1AUt	45 927 m ²		
3	Le Jorrax	1AUe	9 000 m ²		
4	Le Jorrax	1AUc	6 000 m ²	15	25



Commune de:
Praz-sur-Arly

Secteur du «coeur de village»

**Orientations d'aménagement
et de programmation n°1**

■ LES OBJECTIFS DU PROJET

Les attentes majeures autour de ce projet sont :

- restructurer et densifier un espace libre au coeur du village,
- renforcer l'attractivité et la fonctionnalité du centre du village,
- favoriser la mixité urbaine et sociale,
- créer une nouvelle voie de liaison qui réorganisera le trafic dans le vieux village,
- valoriser le paysage des berges du torrent du Praz,
- renforcer les espaces publics,
- apporter des services publics.

■ LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le programme global de construction porte sur une surface d'environ 4 500 m² de surface de plancher. Il est constitué de logements, de commerces et de services (dont une maison médicale).

Dans un objectif de mixité sociale, il est prévu de réaliser 12 logements locatifs sociaux sur la soixantaine de logements prévus (+ ou - 20%).

■ LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU PROJET

L'urbanisation s'organisera à l'Est de la voirie nouvelle et la partie ouest sera aménagée en espace vert.

Les bâtiments seront au maximum à R+3+C.

La zone sera traversée par une nouvelle voirie à sens unique qui reliera la route de la Tonnaz au nord du secteur à la route du Val d'Arly, au sud.

Une cinquantaine de places de parking publiques aériennes seront aménagées le long des voiries.

Le stationnement privé s'effectuera en sous-sol.

Un chemin piéton est prévu à l'ouest de la zone pour permettre un accès au cimetière et à la route du Val d'Arly.

Des espaces publics seront aménagés autour de l'Eglise.



Commune de:
Praz-sur-Arly

Secteur du «coeur de village»

Orientations d'aménagement
et de programmation n°1



○ Périmètre de l'OAP

■ Emprise indicative
des bâtiments

/// Espaces publics

— ■ Cheminements piétons à créer

— ■ Route d'accès à créer

■ Espace vert

P.11 Parking



Commune de:
Praz-sur-Arly

Secteur du «coeur de village»

Orientations d'aménagement et de programmation n°1

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

Densifier un secteur au coeur de village.

- **Vocation future** : *habitat en accession à la propriété et en location*
- **Superficie de la zone** : *10 000 m² environ*

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : *majoritairement public*
- **Mode de déblocage** : *opération d'aménagement d'ensemble au fur et à mesure de la desserte.*
- **Fiscalité** : *la taxe d'aménagement est fixée à 20%.*

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : *site plat le long du ruisseau de Praz.*
- **L'environnement bâti** : *secteurs limitrophes denses.*
- **L'organisation et la distribution de la zone**: *desserte assurée par la création d'une voirie entre la route de la Tonnaz et la route du Val d'Arly.*

ORIENTATION POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Pour assurer la gestion des eaux pluviales par infiltration, le coefficient d'imperméabilisation (surface des toitures, des parkings,...) devra être inférieur à 50 %.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation de 62 logements minimum dont 12 logements sociaux en location.

ENJEUX :

- **Paysagers** : *importants car l'opération est implantée en plein coeur du village*
- **Agricoles** : *aujourd'hui les terrains ont en partie un usage agricole.*
- **Equipements existants** : *réseaux à proximité.*

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone 1AUa

ORIENTATION POUR LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Collecte en point de regroupement.



Commune de:
Praz-sur-Arly

Secteur des «Varins»

**Orientations d'aménagement
et de programmation n°2**

■ LES OBJECTIFS DU PROJET

Les attentes majeures autour de ce projet sont :

- compléter l'offre de lits marchands pour contribuer à l'équilibre économique de la station,
- créer un pôle de vie dans cette zone en mixant mieux les fonctions,
- générer une activité économique supplémentaire,
- améliorer les circulations (piétons et VL) et le stationnement
- renforcer d'une manière générale l'attractivité de Praz-sur-Arly en valorisant un espace stratégique au pied du domaine skiable.

La création d'un nouveau pôle de vie en lien avec le rythme d'hiver et d'été de Praz sur Arly et de son domaine skiable en particulier, passe par une meilleure articulation du centre village avec le front de neige au moyen de liaisons douces et l'amélioration de l'offre de service à la clientèle touristique.

Le projet souhaite mixer les fonctions urbaines permanentes aux fonctions touristiques de manière à dynamiser l'attractivité du site.

■ LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Création de lits touristiques avec commerces, services et équipements, ainsi qu'une vingtaine de lits saisonniers pour une surface de plancher destinée aux hébergements et équipements touristiques d'environ 24 900 m².

■ LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU PROJET

- Schéma d'organisation et formes urbaines

La localisation des bâtiments permet de créer une grenouillère (espace réservé aux skieurs et piétons) autour de laquelle on trouvera les commerces et services.

Une passerelle permettra de relier le centre village et le pied des pistes.

Des liaisons secondaires entre le front de neige et les berges de l'Arly viseront à intégrer les usages estivaux.

Des places de stationnements publiques et privées internes aux opérations d'hébergement font partie prenante du projet : de l'ordre de 270 places publiques le long de la route de l'Arly, et environ 270 places privées (dont la majorité en souterrain) auxquelles s'ajoutent environ 220 places de parkings publics en dehors du périmètre de la ZAC.



Commune de:
Praz-sur-Arly

Secteur des «Varins»

Orientations d'aménagement
et de programmation n°2

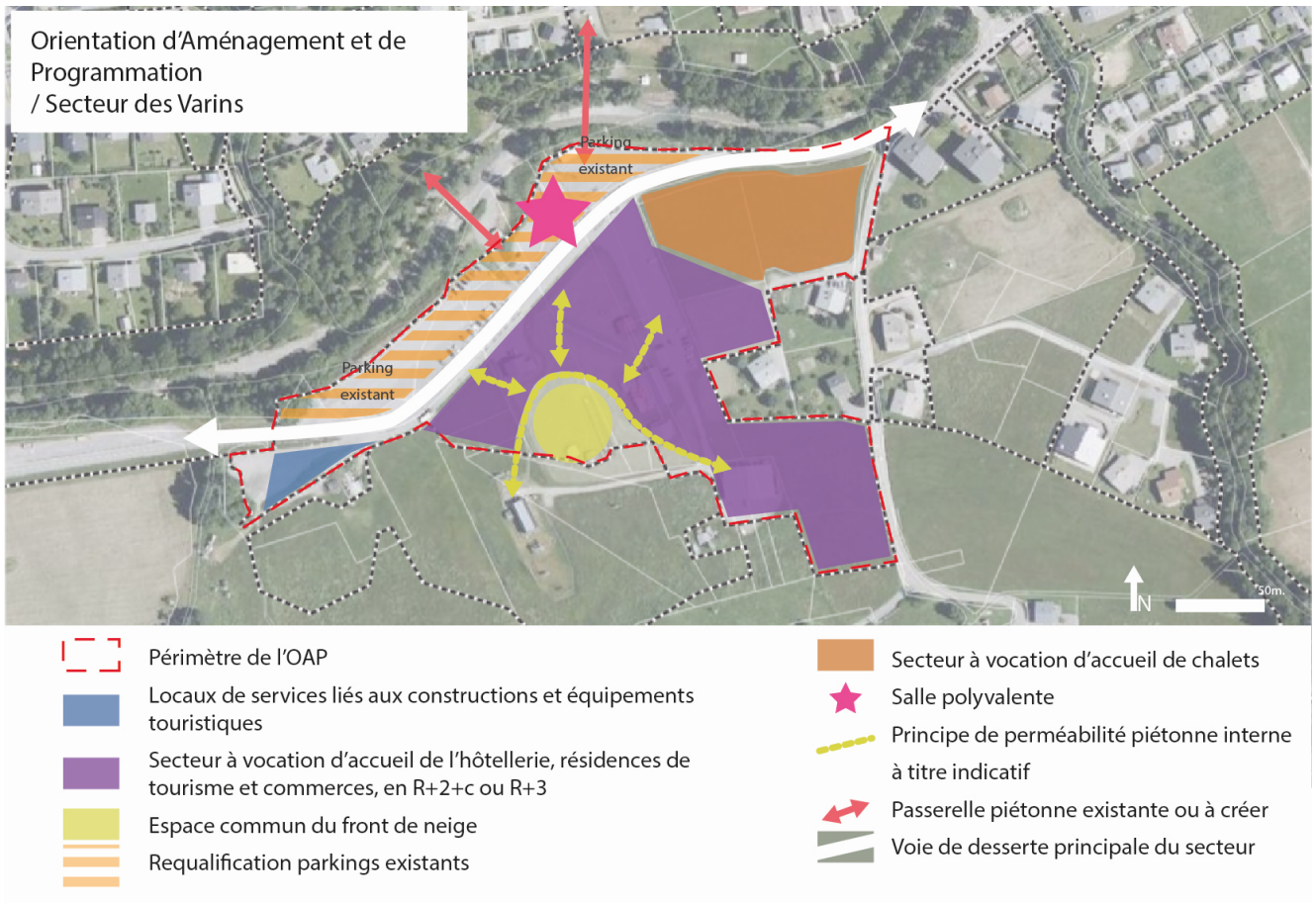


Schéma de principe d'organisation du secteur



Commune de:
Praz-sur-Arly

Secteur des «Varins»

Orientations d'aménagement et de programmation n°2

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT :

Créer un nouveau pôle de vie et développer l'offre en logements touristiques.

- **Vocation future** : équipements publics, commerces et logements touristiques et saisonniers.
- **Superficie de la zone** : 45 900 m² environ

MODE OPÉRATOIRE :

- **Contexte foncier** : public et privé
- **Mode de déblocage** : opération d'aménagement d'ensemble

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site plat au pied du domaine skiable.
- **L'environnement bâti** : secteurs limitrophes moyennement denses à l'Est.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée par la création d'une route connectée à la route des Varins et le ré-aménagement de la route des Thouvassières.

ORIENTATION POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Raccordement aux réseaux d'eaux pluviales. Mise en place d'un bassin de rétention.

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone 1AUt et As

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Réalisation de lits touristiques et une vingtaine de lits saisonniers.

Réalisation de commerces, services et équipements.

Surface de plancher destinée aux hébergements et équipements touristiques d'environ 23 921 m².

ENJEUX :

- **Paysagers** : importants car perception forte depuis le village.
- **Agricoles** : aujourd'hui une partie des terrains ont un usage agricole (prairie de fauche et pâture).
- **Équipements existants** : collecteurs d'eaux usées et réseau d'eau potable présents sur deux branches le long des routes existantes au nord et à l'est.

ORIENTATION POUR LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

La CCPMB envisage la mise en place de colonnes semi-enterrées sur les points d'apports volontaires.



Commune de:
Praz-sur-Arly

Secteur du «Jorrax»

**Orientations d'aménagement
et de programmation n°3**

■ LES OBJECTIFS DU PROJET

Développer un secteur accueillant déjà une activité artisanale et permettre la délocalisation du centre technique municipal actuellement situé au centre du village.

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

La zone est située en contrebas de la RD 1212. Pour optimiser les contraintes topographiques, les constructions seront implantées dans l'axe de la vallée.

Les aires de stationnement seront mutualisées, autour de l'aire de manoeuvre existante.

L'accès unique à la zone se fera depuis la RD 1212.

Le secteur est concerné pour partie par une zone bleue du PPR dénommée «secteur 290D». La constructibilité du site est possible dans le respect des prescriptions du PPR.

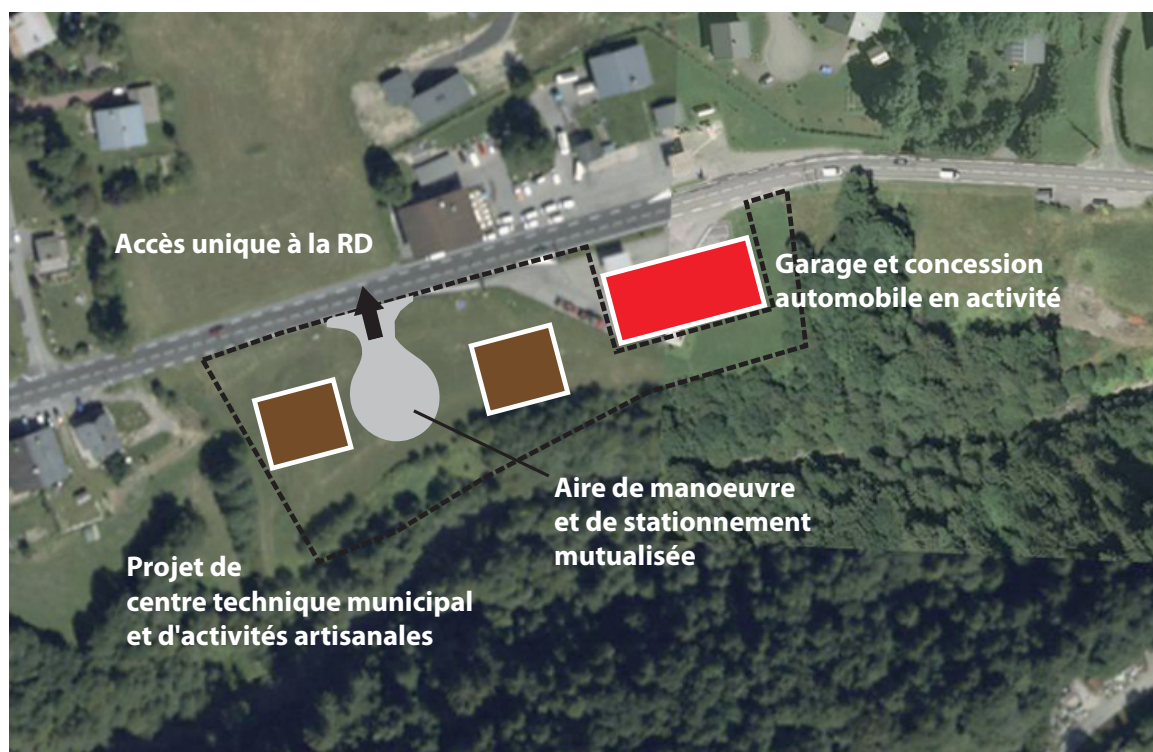


Schéma de principe d'implantation des constructions



Commune de:
Praz-sur-Arly

Secteur du «Jorrax»

Orientations d'aménagement et de programmation n°3

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

- **Vocation future** : activités économiques.
- **Superficie de la zone** : 9 000 m² environ

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site plat
- **L'environnement bâti** : carrosserie implantée sur le site, urbanisation peu dense de l'autre côté de la RD 1212.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: deserte unique assurée depuis la RD 1212.

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Activités économiques et centre technique municipal.

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé.
- **Mode de déblocage** : opération d'aménagement d'ensemble.
- **Fiscalité** : la taxe d'aménagement (ou tout autre mode de financement de l'urbanisme de type «PUP» ...) sera ajustée au secteur afin de compenser les charges publiques induites par l'opération.

TRADUCTION DANS LE PLU : Zone 1AUe

ENJEUX :

- **Paysagers** : assez important car le site est visible depuis la RD.
- **Agricoles** : usage agricole faible.
- **Equipements existants** : réseaux à proximité.



Commune de:
Praz-sur-Arly

Secteur du «Jorrax»

Orientations d'aménagement
et de programmation n°4

■ LES OBJECTIFS DU PROJET

Développer un secteur d'urbanisation résidentiel.

■ LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Création de 15 logements minimum.

■ LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

L'accès à la zone se fera depuis la route du Jorrax.

Le secteur est concerné en totalité par une zone bleue du PPR dénommée «secteur 18C». La constructibilité du site est possible dans le respect des prescriptions du PPR.

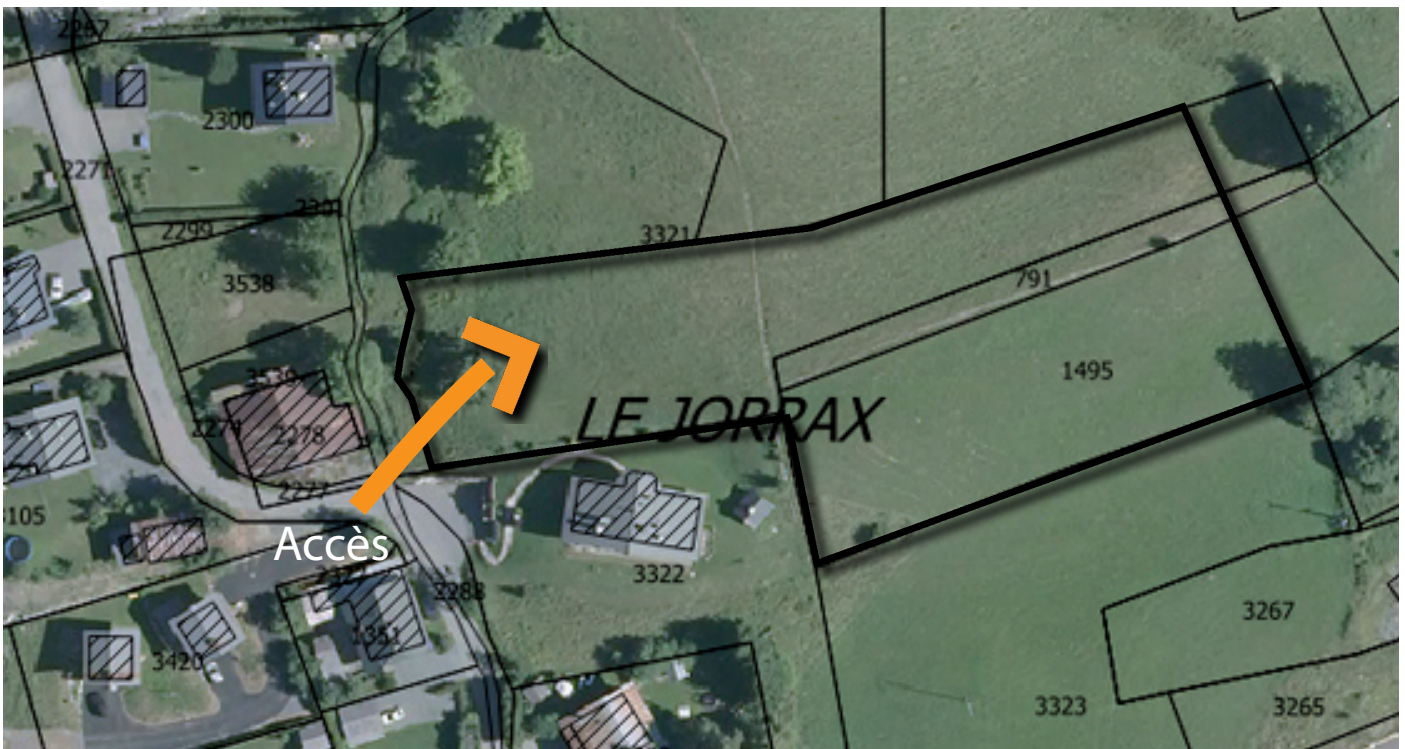


Schéma de principe d'implantation des constructions



Commune de:
Praz-sur-Arly

Secteur du «Jorrax»

Orientations d'aménagement et de programmation n°4

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

- **Vocation future** : logements.
- **Superficie de la zone** : 6 000 m² environ

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

15 logements minimum.

LOCALISATION :

- **Description de la zone** : site en pente
- **L'environnement bâti** : secteurs ouest et sud peu denses.
- **L'organisation et la distribution de la zone**: desserte assurée depuis la route du Jorrax.

MODE OPERATOIRE :

- **Contexte foncier** : privé.
- **Mode de déblocage** : opération d'aménagement d'ensemble.

TRADUCTION DANS LE PLU :

Zone 1AUc

ORIENTATION POUR LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Collecte en point de regroupement.

ENJEUX :

- **Paysagers** : assez important car le site dominant est visible depuis la RD.
- **Agricoles** : usage agricole.
- **Equipements existants** : réseaux à proximité.

