

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE LA CLUSAZ

Modification Simplifiée N°3 du PLU



NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme par le Maire et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 23 mai 2019, approuvant la Modification Simplifiée N°3 du PLU de La Clusaz.

Le Maire
André VITTOZ

Pièce n°1

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| I. LE CONTEXTE GENERAL | 4 |
| 1- Localisation et positionnement de la commune | 4 |
| 2- Le PLU de La Clusaz | 4 |
| II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE | 6 |
| 1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés | 6 |
| 2- La procédure de modification simplifiée | 11 |
| III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 | 12 |
| 1- Les adaptations à apporter au règlement écrit (pièce n°3-3 du PLU) | 12 |
| 2- L'adaptation à apporter au règlement graphique (pièce n°3-1 du PLU) | 14 |
| 3- Les adaptations à apporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (pièce n°5-1 du PLU) | 15 |

I. LE CONTEXTE GENERAL

1- Localisation et positionnement de la commune

La commune de La Clusaz, d'une superficie de 40,62 km², est une station-village du massif des Aravis, comptant environ 1830 habitants permanents.

Commune de tradition agropastorale, elle s'est, dès le début du XX^{ème} siècle, fortement orientée vers le tourisme, à l'origine essentiellement d'hiver. Cette occupation d'origine fait aujourd'hui de La Clusaz un "village - station" : un lieu de vie historique, identitaire, authentique, qui possède un héritage paysager et culturel encore de grande qualité, fondé sur l'agro-pastoralisme et des sites naturels exceptionnels. L'évolution économique contemporaine, avec le développement du tourisme d'hiver a été, particulièrement depuis le milieu du XX^{ème} siècle, une opportunité pour la dynamique de la commune. Toutefois, elle ne s'est pas opérée sans faire évoluer fortement, voire "bousculer" les équilibres du territoire, notamment paysagers, mais également démographiques, du fait de la forte pression foncière exercée par la résidence secondaire sur le marché du logement.

Actuellement, la station-village de La Clusaz doit faire face à des enjeux liés au maintien :

- de sa vie de "village-habité", menacée par des déséquilibres démographiques et générationnels en cours,
- de son dynamisme économique à terme, face aux enjeux économiques et environnementaux de demain, qui reposent, et reposeront encore davantage à l'avenir, sur la qualité et l'authenticité de son "cadre de vie", la préservation de la ressource et la capacité à anticiper les enjeux de la mobilité de demain.

Le territoire auquel appartient La Clusaz s'organise à l'échelle de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, qui porte aujourd'hui le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Fier-Aravis, approuvé en octobre 2011. La place de la Clusaz dans le SCOT Fier-Aravis est celle d'une polarité urbaine de rang 2, avec "un rôle de proximité et de petites centralités secondaires".

2- Le PLU de La Clusaz

La commune de La Clusaz a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date du 6 avril 2017. Depuis, le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée N°1, portant sur le secteur au lieudit « La Recorbaz », approuvée le 20 décembre 2018.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir des trois axes majeurs suivants :

A. Développer et organiser la vie locale :

- I.1 : Répondre aux besoins de la population en termes de logements, de services de proximité et d'emplois.
- I.2 : Organiser le développement pour un fonctionnement optimisé et une qualité de vie améliorée.

B. Soutenir le dynamisme économique de la station :

- II.1 : Préserver le caractère d'un village "de charme", station d'hiver et d'été.
- II.2 : Poursuivre le développement et la valorisation des infrastructures et équipements touristiques et renforcer le positionnement "station sportive".
- II.3 : Améliorer la fonctionnalité de la station.

C. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel exceptionnel :

- III.1 : Préserver la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels.

- III. 2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et culturel identitaire de la station.
- III.3 : Promouvoir une approche environnementale du développement.

Le projet communal exprimé dans le PADD de La Clusaz reflète la volonté de soutenir prioritairement la vie du village-station, dans ses fonctions d'habitat et économiques, afin de faire face aux menaces et déséquilibres en cours.

Ainsi, des options sont prises pour développer l'habitat permanent et les services, afin de maintenir une population résidente et active.

Par ses choix de développement, le projet communal s'inscrit dans le cadre d'une protection renforcée des qualités paysagères et environnementales du territoire, permettant d'affirmer la qualité et l'authenticité de son "cadre de vie", façonné par l'agro-pastoralisme, de maîtriser et limiter l'impact environnemental du développement.

Parmi les dispositions du PLU en faveur de la promotion du logement permanent, afin de faire face au phénomène en cours de baisse démographique et de rester un village vivant, le PLU inscrit une zone d'urbanisation future au lieudit Grand-Maison, couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle et porteuse d'un programme de logements sociaux, en locatif et en accession, garantissant leur usage pour le logement permanent.

II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

► L'objectif de la Modification Simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Clusaz a identifié une zone d'urbanisation future dans la vallée des Aravis. Ce secteur 1AUH1-oap4, est destiné exclusivement au développement de logements sociaux, en accession et en locatif, et est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation destinée à organiser son développement.

La réalisation de l'opération sous-tendue par ce secteur, dont le foncier est en partie propriété communale, est particulièrement importante pour la mise en œuvre du PADD, dans la mesure où elle doit permettre la réalisation de logements à destination de la population permanente.

Aucun projet n'ayant à ce jour émergé sur cette zone, la commune envisage de maîtriser l'ensemble du foncier de la zone d'urbanisation future, afin de se donner les moyens de mettre en œuvre rapidement une ou des opérations d'aménagement, permettant de réaliser le programme de logements attendu.

Aussi, la commune envisage de procéder à des adaptations du PLU, pour mieux maîtriser le développement de cette zone :

- la maîtrise foncière souhaitée nécessite l'inscription d'un emplacement réservé pour réalisation du programme de logement défini par la commune,
- les dispositions réglementaires et de l'OAP sectorielle n°4 doivent être réexaminées, concernant la répartition, à l'intérieur de la zone, du programme de logements sociaux attendus, ainsi que pour préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation, afin de faciliter sa mise en œuvre par la collectivité.

La modification simplifiée n°3 du PLU est également l'occasion de rectifier une erreur matérielle, concernant une incohérence entre l'OAP sectorielle n°4 et le règlement écrit, relative au gabarit maximal des constructions, dans le secteur UT-oap4. Ainsi, la rédaction de l'OAP n°4 doit être corrigée pour l'harmoniser avec le règlement, limitant le gabarit des constructions à RDC ou RDCS+3+C dans le secteur UT-oap4.

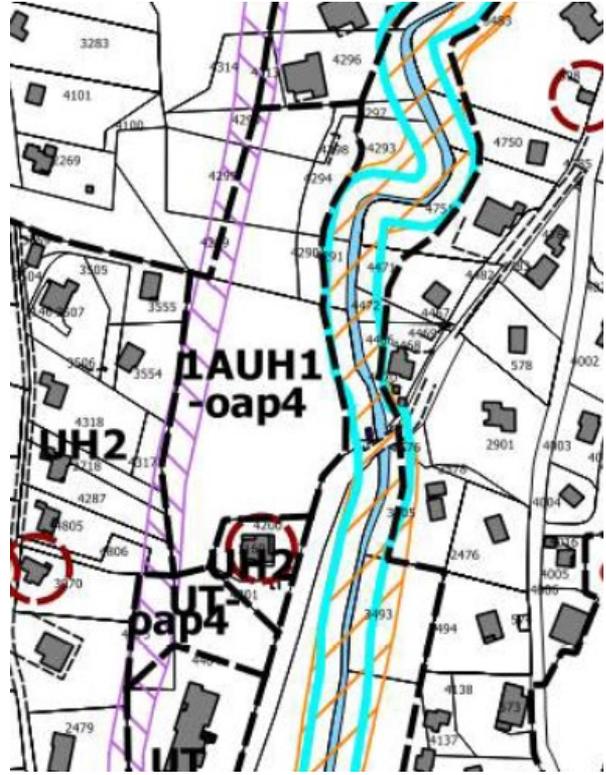
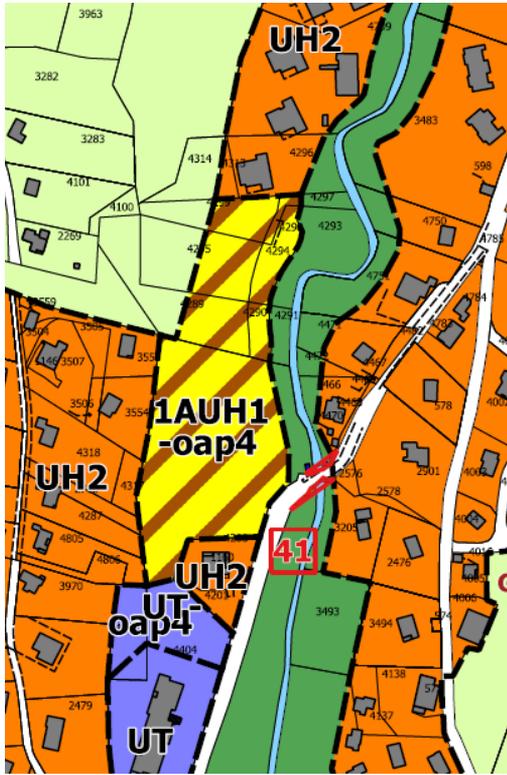
► Le site concerné

Il s'agit d'un secteur d'une superficie d'environ 1,3 ha, situé dans la vallée des Aravis, en interstice, au sein du secteur d'habitat de Grand-Maison. Actuellement en pré de fauche et en pente, il est orienté vers l'Est et surplombe le torrent du Nom, dont les abords sont classés en risque fort au PPR.

Il est délimité à l'Est par la route de Grand-Maison et la route de l'Etale, juxta au Nord un secteur d'habitat collectif et est bordé à l'Ouest par une piste de ski, au-delà de laquelle s'étend un secteur résidentiel de faible densité, implanté de part et d'autre du chemin de Batieu. Au Sud-est, est située une résidence de tourisme social.



Le secteur concerné depuis la route de l'Étalle



Le secteur 1AUH1-oap4 du PLU en vigueur (règlements graphiques 3-1 et 3-2) au lieudit « Grand-Maison »

Le développement du secteur 1AUH1-oap4 est encadré par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 du PLU en vigueur, qui couvre également un secteur UT-oap4 (à vocation d'activité touristique) et qui prévoit notamment :

- La distinction de trois sous-secteurs S1, S2 et S3, porteurs chacun d'un programme et de conditions d'ouverture à l'urbanisation différenciés : logements locatifs sociaux pour le secteur S1, en accession sociale pour le secteur S2 et développement d'une structure d'hébergement touristique sociale pour le secteur S3.
- Une desserte par la route de Grand Maison, pour chacun des deux secteurs S1 et S2.
- Un espace collectif aménagé en entrée du secteur S2.
- La création d'un maillage pour les liaisons « modes doux » le long de la route de Grand-Maison.



Les principes d'aménagement figurant à l'OAP n°4 du PLU

► Les adaptations envisagées

La présente procédure porte sur l'adaptation des règlements graphique et écrit (pièces n°3-1 et 3-3 du PLU) et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 (pièce n°5-1 du PLU) :

Au règlement écrit :

- Inscription sur l'ensemble du secteur 1AUH1-oap4 d'un emplacement réservé pour mixité sociale, au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Adaptation de l'article 2 du règlement applicable au secteur 1AUH1-oap4 pour regrouper les sous-secteurs S1 et S2 au sein d'un même sous-secteur S1, au sein duquel :
 - le programme de logements à réaliser est maintenu (100% des logements à réaliser en locatif et accession sociale) et précisé, soit au minimum 30% de logements en locatif social et au minimum 65% en accession sociale de type Bail Réel et Solidaire (BRS) ou Prêt Social Location Accession (PSLA),
 - les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont modifiées et conditionnées pour le nouveau secteur S1, par une ou des opérations d'aménagement portant sur des tranches fonctionnelles.

Par voie de conséquence, le sous-secteur S3 est renommé S2 et ses conditions d'urbanisation ne sont plus liées au développement de l'ancien sous-secteur S2 de la zone 1AUH1-oap4.

- Adaptation de l'article 12 du règlement pour supprimer la distinction du sous-secteur S2 du secteur 1AUH1-oap4, et exiger au minimum 2 places de stationnement par logement, dont au minimum 1 place couverte.
- Adaptation de l'article 2 de la zone UT, pour supprimer la condition d'ouverture à l'urbanisation du secteur UT-oap4, qui était liée à celle d'une partie du secteur 1AUH1-oap4.

Au règlement graphique :

- Inscription sur l'ensemble du secteur 1AUH1-oap4 d'un emplacement réservé pour mixité sociale, au titre de l'article L. 151-41,4° du Code de l'Urbanisme.

A l'OAP n°4 :

Regroupement des sous-secteurs S1 et S2 au sein d'un même secteur numéroté S1 et adaptation des prescriptions de l'OAP au sein de ce nouveau secteur S1 :

- Concernant l'accès et la desserte : prévue au PLU à partir d'un accès unique par secteur (S1 et S2 au PLU approuvé en avril 2017), la modification du PLU prévoit qu'elle s'organise à partir d'un ou deux accès sécurisés sur la route de Grand-Maison, à positionner pour la desserte du nouveau secteur S1.
- Concernant la forme urbaine, les constructions doivent être de type collectif à individuel groupé dans le nouveau secteur S1.
- Concernant les espaces collectifs : l'espace collectif de type placette ou espace vert exigé peut être librement positionné sur l'emprise du nouveau secteur S1.

Correction d'une erreur matérielle, consistant à harmoniser, avec le règlement écrit, le gabarit maximal des constructions en secteur S2 (S3 au PLU approuvé en avril 2017), qui ne doit pas excéder RDC ou RDCS+3+C.

Il est à souligner que l'impact des modifications apportées au PLU est limité. Les adaptations se limitant à inscrire un emplacement réservé pour mixité sociale sur la zone 1AUH1-oap4, à fusionner les deux sous-secteurs au sein de cette zone pour n'en créer qu'un, à adapter les dispositions du règlement et de l'OAP n°4 en conséquence et à corriger une erreur matérielle. Le programme de logements sous-tendu par la zone 1AUH1-oap4 demeure inchangé, ainsi que globalement, à l'échelle de la zone, les densités, typologies des constructions et principes globaux d'aménagement.

Sur ces différents points, on soulignera que les adaptations envisagées du PLU, telles que présentées dans ce document, n'affectent pas les fondements du document d'urbanisme actuel :

- ni dans les objectifs qui ont prévalu à son élaboration.

En effet, la présente modification consiste à modifier quelques dispositions réglementaires et de l'OAP sectorielle n°4. Elles ne remettent pas en cause les grandes options retenues pour l'aménagement de la commune dans le cadre du PLU en vigueur, et s'inscrivent dans le cadre des orientations du PADD relatives à la diversification du parc de logements,

- ni dans ses grands principes réglementaires.

En effet, les modifications apportées ne remettent pas en cause les grandes règles existantes et génératrices de la forme urbaine, mais sont ponctuelles et limitées.

2-La procédure de modification simplifiée

► Le champ d'application de la modification :

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU apparaît donc justifié.

► Le régime juridique de la modification simplifiée :

L'ensemble du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de La Clusaz doit être envoyé au Préfet et aux Personnes Publiques Associées pour information.

Par la suite, ce projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

1- Les adaptations à apporter au règlement écrit (pièce n°3-3 du PLU)

Les modifications figurent en **caractères rouge, gras, italique**.

► La zone UT

Article 2

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur UT-oap4 sont supprimées, afin de ne plus la lier à celle du secteur 1AUH1-oap4, qui fera l'objet d'une opération indépendante, sous maîtrise foncière de la collectivité.

| Article.2.UT | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES |
|---------------------|---|
| [...] | |
| | <i>Dans le secteur UT-oap4 :</i> |
| | <i>- toute opération d'aménagement doit porter sur l'ensemble du tènement foncier des deux sous-secteurs S2 et S3 réunis, tels que délimités à l'OAP4 (pièce n°5-1).</i> |
| [...] | |

► La zone 1AUH

Article 2

En conséquence du regroupement des sous-secteurs S1 et S2 initiaux (tels que figurant au document graphique de l'OAP4) en un même sous-secteur, l'article 2 est adapté :

- pour reporter sur l'ensemble du secteur 1AUH1-oap4, le programme de logements sociaux en locatif et en accession, initialement distingué par sous-secteur, sans que soient modifiés les objectifs quantitatifs initiaux à l'échelle de la zone,
- pour modifier les conditions d'ouverture à l'urbanisation, qui pourront s'opérer par tranches fonctionnelles, afin de faciliter et permettre d'accélérer la mise en œuvre du programme de logements.

| Article.2.1AUH | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES |
|-----------------------|---|
| [...] | |
| | <i>- dans l'emplacement réservé L1 au titre de l'article L151-41, 4° du CU, couvrant le secteur 1AUH1-oap4, la part de logements locatifs sociaux et en accession sociale, comptabilisée en nombre de logements et arrondie au chiffre supérieur, doit être de :</i> |
| | <ul style="list-style-type: none">• <i>dans le secteur 1AUH1-oap4 : sous-secteur S1 (tel que figurant au document graphique de l'OAP correspondante) : 100% de la SDP des logements réalisés en locatif social, et sous-secteur S2 : 100% de la SDP des logements réalisés en accession sociale de type prêt social location-accession (PSLA).</i>• <i>100% des logements réalisés, dont au minimum 30% en locatif social et au minimum 65% en accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS) ou Prêt Social Location Accession (PSLA).</i> |
| [...] | |

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- dans le secteur 1AUH1-oap3, toute opération d'aménagement doit porter sur l'ensemble du tènement foncier de ce dernier,
- ~~dans le secteur 1AUH1-oap4 :~~
 - ~~pour le sous-secteur S1, tel que délimité à l'OAP4 (pièce n°5-1), toute opération d'aménagement doit porter sur l'ensemble du tènement foncier du sous-secteur S1, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement devant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles~~
 - ~~pour le sous-secteur S2 tel que délimité à l'OAP4 (pièce n°5-1), toute opération d'aménagement doit porter sur l'ensemble du tènement foncier des deux du sous-secteurs S2 et S3 réunis, tels que délimités à l'OAP4 (pièce n°5-1),~~
- dans le secteur 1AUH1-oap4 et dans le secteur 1AUH2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement devant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée et de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du solde du secteur considéré.

[...]

Article 12

L'article 12 est adapté pour supprimer la distinction du sous-secteur S2 du secteur 1AUH1-oap4, et exiger la réalisation d'au minimum : 2 places de stationnement par logement, dont une place couverte.

Article.12.1AUH

STATIONNEMENT

[...]

12.1 - Dispositions :

Pour le stationnement des véhicules automobiles il est exigé au minimum :

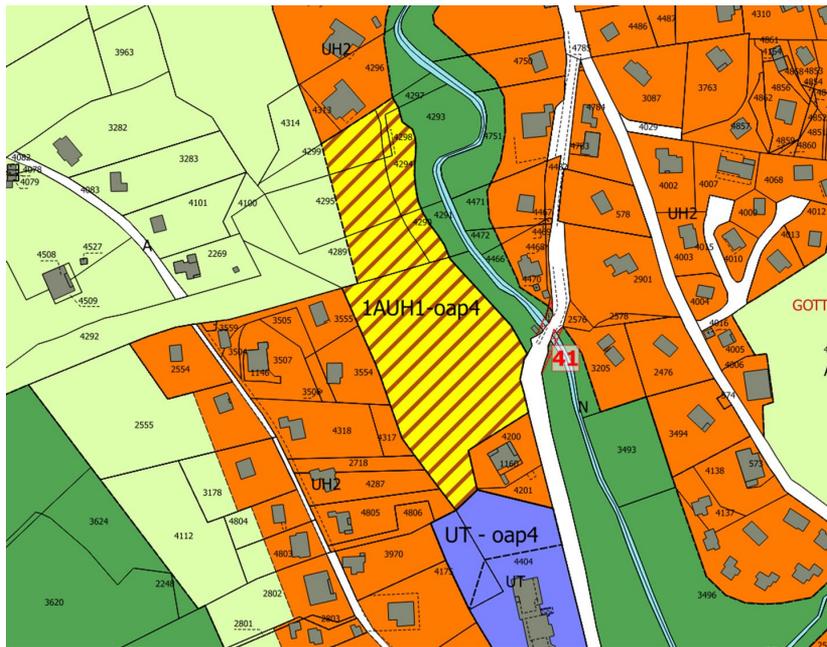
- pour les constructions à vocation d'habitat :
 - pour les logements dont la surface est inférieure à 40 m² de SDP : 1 place de stationnement par logement, incluse dans le volume de la construction,
 - pour les logements dont la surface est comprise entre 40 et 180 m² de SDP : 2 places de stationnement par logement, l'ensemble inclus dans le volume de la construction,
 - pour les logements dont la surface est supérieure à 180 m² de SDP : 2 places de stationnement par logement, et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de SDP commencée, l'ensemble inclus dans le volume de la construction,
- dans le secteur 1AUH1-oap4, ~~sous-secteur S2 : 1,5~~ 2 places de stationnement par logement, dont **au minimum** une **place** couverte,
- dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou 4 lots. Toute tranche commencée comptera pour une place,
- dans le cas d'opération d'habitat de 4 logements et plus, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif d'activité artisanale, commerciale, d'hébergement hôtelier, touristique et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

[...]

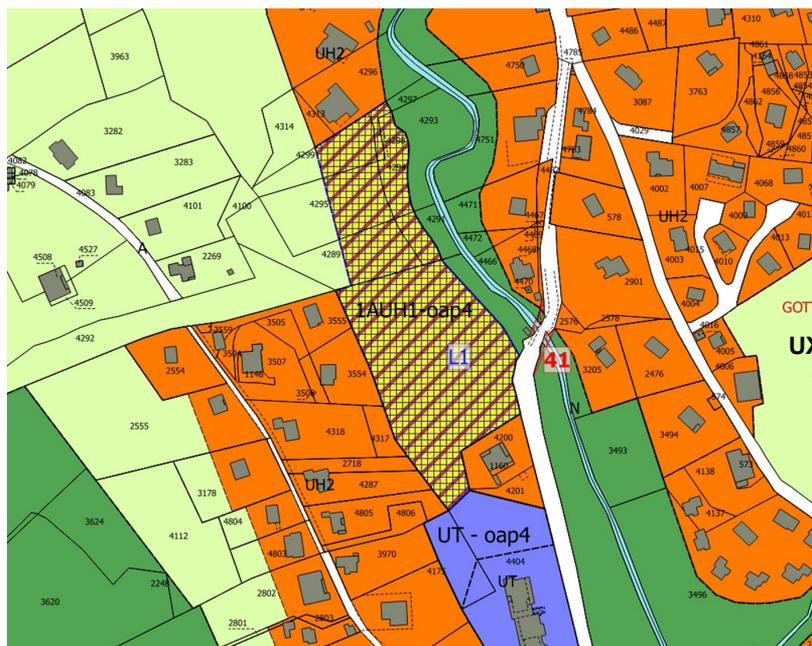
2- L'adaptation à apporter au règlement graphique et aux emplacements réservés (pièce n°3-1 du PLU)

La modification porte sur la création d'un emplacement réservé n° L1, au titre de l'article L.151-41, 4° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du secteur 1AUH1-oap4.

L'emplacement réservé L1 est inscrit au bénéfice de la commune, sur une surface de 13284 m², pour « Réalisation de logements locatifs sociaux et en accession sociale ». La liste des emplacements réservés est complétée en conséquence.



Règlement graphique 3-1 avant modification simplifiée n°3



Règlement graphique 3-1 après modification simplifiée n°3

3- Les adaptations à apporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (pièce n°5-1 du PLU)

Les modifications concernent l'OAP n°4 et figurent en **caractères rouge, gras, italique**.

► L'OAP n°4 : « Grand-Maison » :

les modifications portent sur les principes d'aménagement de l'OAP n°4, et résultent de la suppression de la distinction des sous-secteurs S1 et S2, regroupés en un seul sous-secteur S1, qui induit l'adaptation des prescriptions de l'OAP au sein de ce nouveau secteur S1 :

- L'accès et la desserte doivent être organisés à partir d'un ou deux accès sécurisés sur la route de Grand-Maison, à positionner pour la desserte du nouveau secteur S1.
- Les constructions doivent être de type collectif à individuel groupé dans le secteur S1.
- L'espace collectif de type placette ou espace vert exigé peut être librement positionné sur l'emprise du nouveau secteur S1.

Le sous-secteur S3 est renuméroté S2. Au sein de ce secteur, le gabarit maximal des constructions est corrigé en cohérence avec le règlement écrit.

OAP 4

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte :

- La desserte véhicules doit s'organiser à partir :
 - Pour **les secteurs S1 et S2 le secteur S1** : d'un **ou deux** accès **unique**, sécurisés, sur la route de Grand-Maison.
 - Pour le secteur **S3 S2** : de la structure d'hébergement touristique existant au Sud, sans création de nouvel accès.
- Un liaisonnement piéton sécurisé doit être aménagé, le long de la route de Grand-Maison et depuis le domaine skiable en direction du secteur de Gotty.

Forme urbaine :

- Les constructions et aménagements doivent s'implanter sous la forme d'une organisation compacte et devant limiter en surface l'emprise des voiries et du stationnement.
- Il doit être recherché une adaptation des constructions à la pente du terrain, dans le respect des limites et de la fonctionnalité de la piste de ski. Ces dernières doivent être implantées globalement dans le sens de la ligne de pente, ou parallèlement aux courbes de niveaux. L'orientation des faitages des constructions doit être majoritairement celle de la ligne de pente.
- Les gabarits des constructions ne doivent pas excéder RDC ou RDCS+2+C **dans le secteur S1 et S2 et RDC ou RDCS+3+C RDC ou RDCS+2+C dans le secteur S2 S3**.
- Dans le secteur S1 : les constructions à vocation dominante d'habitat, doivent être de type **petit**-collectif à individuel groupé.
- ***Dans le secteur S2 : les constructions à vocation dominante d'habitat, doivent être de type collectif à petit-collectif.***

RDCS : rez-de-chaussée surélevé
RDC : rez-de-chaussée
1 : nombre d'étages
C : combles

Espaces collectifs et de stationnement :

- Les espaces de stationnement extérieurs des opérations doivent être accessibles aux visiteurs.
- Une armature d'espaces verts et communs doit être mise en œuvre. La simplicité des aménagements doit être la règle et les plantations des espaces collectifs doivent être d'essences locales. La hauteur des plantations doit permettre le maintien de perspectives visuelles.
- Dans le secteur **S1 S2** : un espace collectif de type placette ou espace vert d'une superficie minimum de 250 m² doit être **positionné et** aménagé.

Programme de constructions :

L'opération doit permettre :

- Dans **les secteurs S1 et S2 le secteur S1** : la réalisation d'au minimum 45 logements, avec une part de mixité sociale dans la production des logements conforme au règlement du PLU.
- Dans le secteur **S3 S2** : l'extension de la structure d'hébergement touristique existante, comprenant ses services et ses logements pour le personnel.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

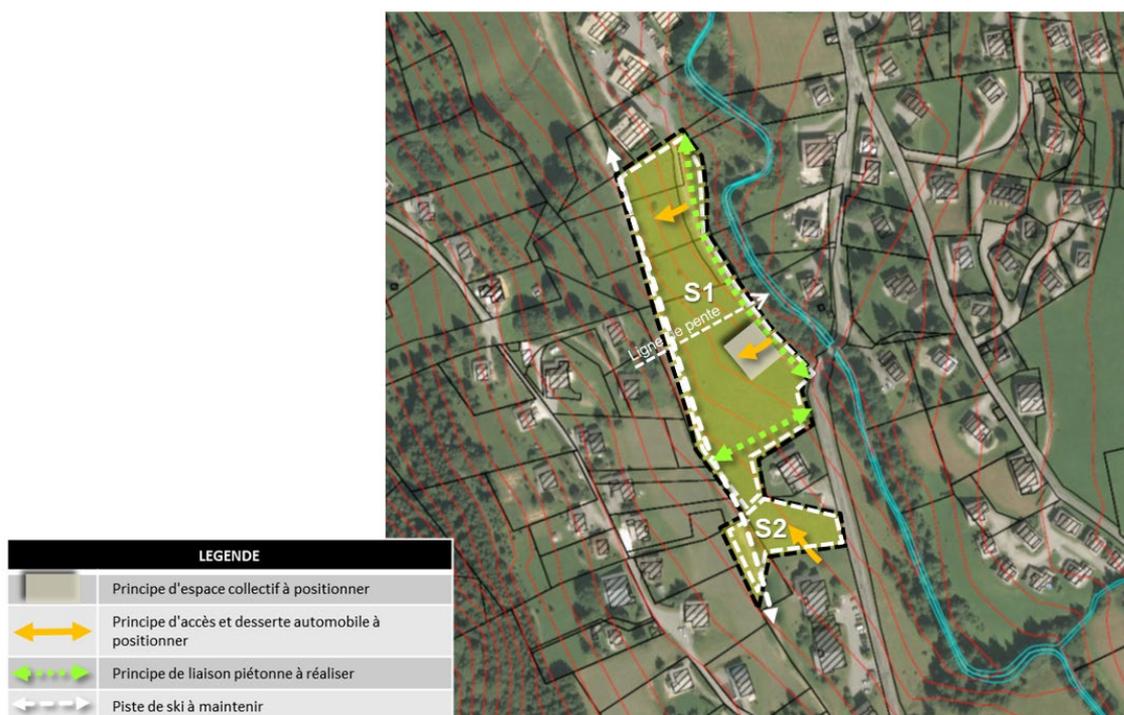


Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles – PLU de la commune de La Clusaz – AGENCE DES TERRITOIRES

25

Schéma d'aménagement opposable de l'OAP sectorielle n°4 avant modification simplifiée n°3

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Modification Simplifiée n°3 du PLU de la commune de LA CLUSAZ - Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

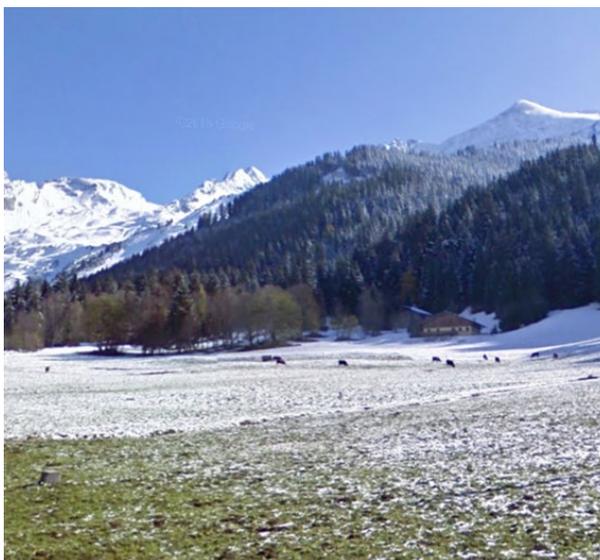
26

Schéma d'aménagement opposable de l'OAP sectorielle n°4 après modification simplifiée n°3

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE LA CLUSAZ

Modification Simplifiée N°1 du PLU



NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme par le Maire et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2018, approuvant la Modification Simplifiée N°1 du PLU de La Clusaz.

Le Maire
André VITTOZ

Pièce N°1

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| I. LE CONTEXTE GENERAL | 4 |
| 1- Localisation et positionnement de la commune | 4 |
| 2- Le PLU de La Clusaz | 4 |
| II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 6 |
| 1- Biodiversité et dynamique écologique..... | 6 |
| 2- Paysages | 8 |
| 3- Ressource en eau | 11 |
| 4- Risques | 12 |
| 5- Autres thématiques liées à l'environnement..... | 12 |
| 6- Principaux enjeux environnementaux liés au projet | 12 |
| III. L'OBJECTIF ET LA JUSTICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE | 13 |
| 1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés | 13 |
| 2- La procédure de modification simplifiée | 15 |
| IV EVALUATION ENVIRONNEMENTALE | 16 |
| IV. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 | 17 |
| 1- Les adaptations à apporter au règlement graphique (pièce n°3-1 du PLU) | 17 |
| 2- Les adaptations à apporter au règlement écrit de la zone A (pièce n°3-3 du PLU) | 18 |

I. LE CONTEXTE GENERAL

1- Localisation et positionnement de la commune

La commune de La Clusaz, d'une superficie de 40,62 km², est une station-village du massif des Aravis, comptant environ 1780 habitants permanents.

Commune de tradition agropastorale, elle s'est, dès le début du XX^{ème} siècle, fortement orientée vers le tourisme, à l'origine essentiellement d'hiver. Cette occupation d'origine fait aujourd'hui de La Clusaz un "village - station" : un lieu de vie historique, identitaire, authentique, qui possède un héritage paysager et culturel encore de grande qualité, fondé sur l'agro-pastoralisme et des sites naturels exceptionnels. L'évolution économique contemporaine, avec le développement du tourisme d'hiver a été, particulièrement depuis le milieu du XX^{ème} siècle, une opportunité pour la dynamique de la commune. Toutefois, elle ne s'est pas opérée sans faire évoluer fortement, voire "bousculer" les équilibres du territoire, notamment paysagers, mais également démographiques, du fait de la forte pression foncière exercée par la résidence secondaire sur le marché du logement.

Actuellement, la station-village de La Clusaz doit faire face à des enjeux liés au maintien :

- de sa vie de "village-habité", menacée par des déséquilibres démographiques et générationnels en cours,
- de son dynamisme économique à terme, face aux enjeux économiques et environnementaux de demain, qui reposent, et reposeront encore davantage à l'avenir, sur la qualité et l'authenticité de son "cadre de vie", la préservation de la ressource et la capacité à anticiper les enjeux de la mobilité de demain.

Le territoire auquel appartient La Clusaz s'organise à l'échelle de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, qui porte aujourd'hui le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Fier-Aravis, approuvé en octobre 2011. La place de la Clusaz dans le SCOT Fier-Aravis est celle d'une polarité urbaine de rang 2, avec "un rôle de proximité et de petites centralités secondaires".

2- Le PLU de La Clusaz

La commune de La Clusaz a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date du 6 avril 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir des trois axes majeurs suivants :

- I. Développer et organiser la vie locale :
 - I.1 : Répondre aux besoins de la population en termes de logements, de services de proximité et d'emplois.
 - I.2 : Organiser le développement pour un fonctionnement optimisé et une qualité de vie améliorée.
- II. Soutenir le dynamisme économique de la station :
 - II.1 : Préserver le caractère d'un village "de charme", station d'hiver et d'été.
 - II.2 : Poursuivre le développement et la valorisation des infrastructures et équipements touristiques et renforcer le positionnement "station sportive".
 - II.3 : Améliorer la fonctionnalité de la station.
- III. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel exceptionnel :
 - III.1 : Préserver la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels.
 - III. 2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et culturel identitaire de la station.

- III.3 : Promouvoir une approche environnementale du développement.

Le projet communal exprimé dans le PADD de La Clusaz reflète la volonté de soutenir prioritairement la vie du village-station, dans ses fonctions d'habitat et économiques, afin de faire face aux menaces et déséquilibres en cours.

Ainsi, des options sont prises pour développer l'habitat permanent et les services, afin de maintenir une population résidente et active.

Le développement économique est soutenu par des projets visant le maintien de son attractivité touristique, qui doit être diversifiée pour demeurer compétitive, en lien avec le soutien des autres secteurs d'activités présents sur le territoire, nécessaires à l'animation et l'identité locale.

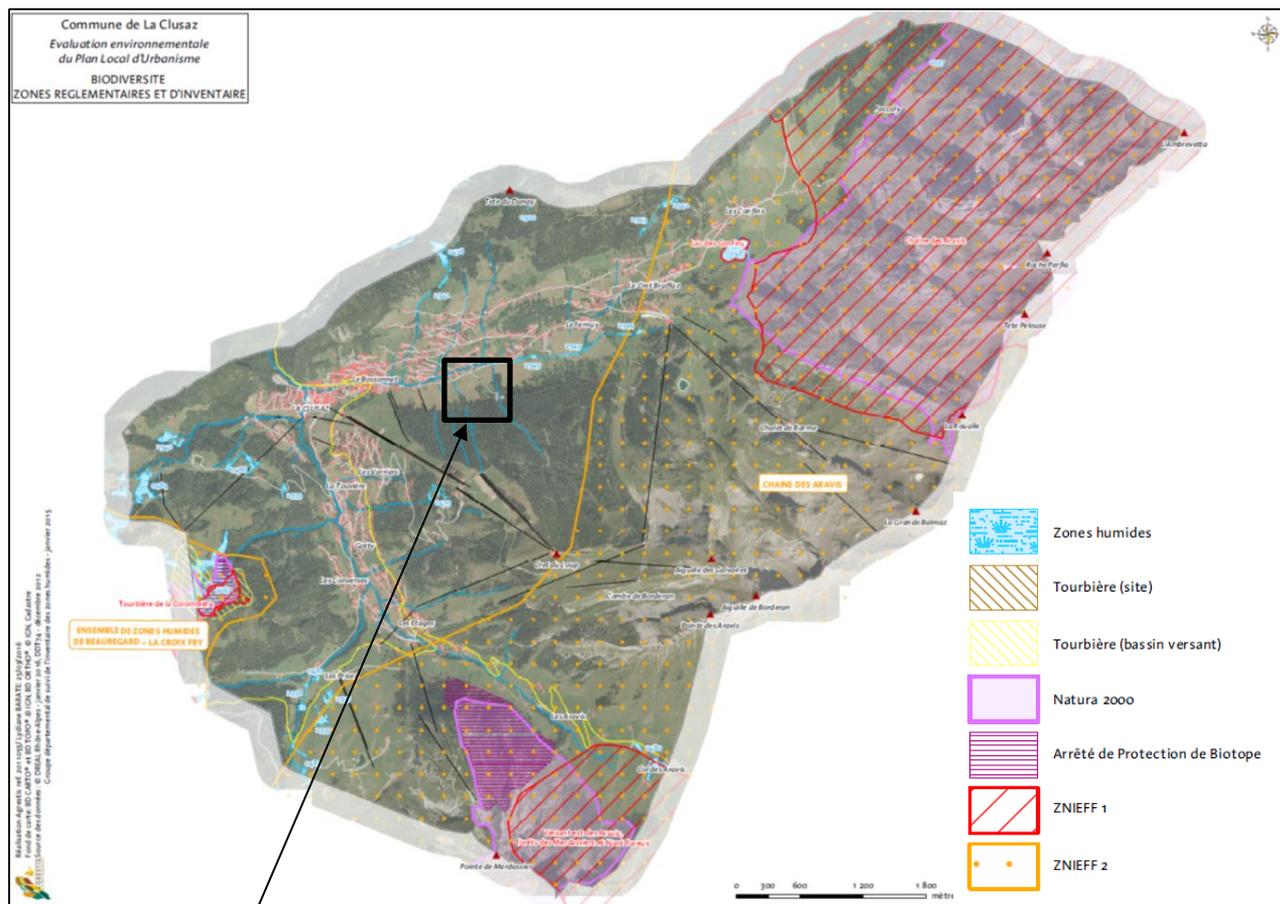
Par ses choix de développement, le projet communal s'inscrit dans le cadre d'une protection renforcée des qualités paysagères et environnementales du territoire, permettant d'affirmer la qualité et l'authenticité de son "cadre de vie", façonné par l'agro-pastoralisme, de maîtriser et limiter l'impact environnemental du développement.

Parmi les dispositions du PLU en faveur du soutien de l'activité économique, dans le respect de des caractéristiques agro-pastorales du territoire, figurent 21 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), destinés à permettre et encadrer la gestion et le développement limité d'infrastructures touristiques existantes au sein des zones agricoles et naturelles. Leur présence et leur nombre s'explique par un certain "mitage" au sein des espaces agricoles et naturels, caractéristique de l'occupation traditionnelle sur le territoire de La Clusaz, ainsi que de leur lien avec le domaine skiable.

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

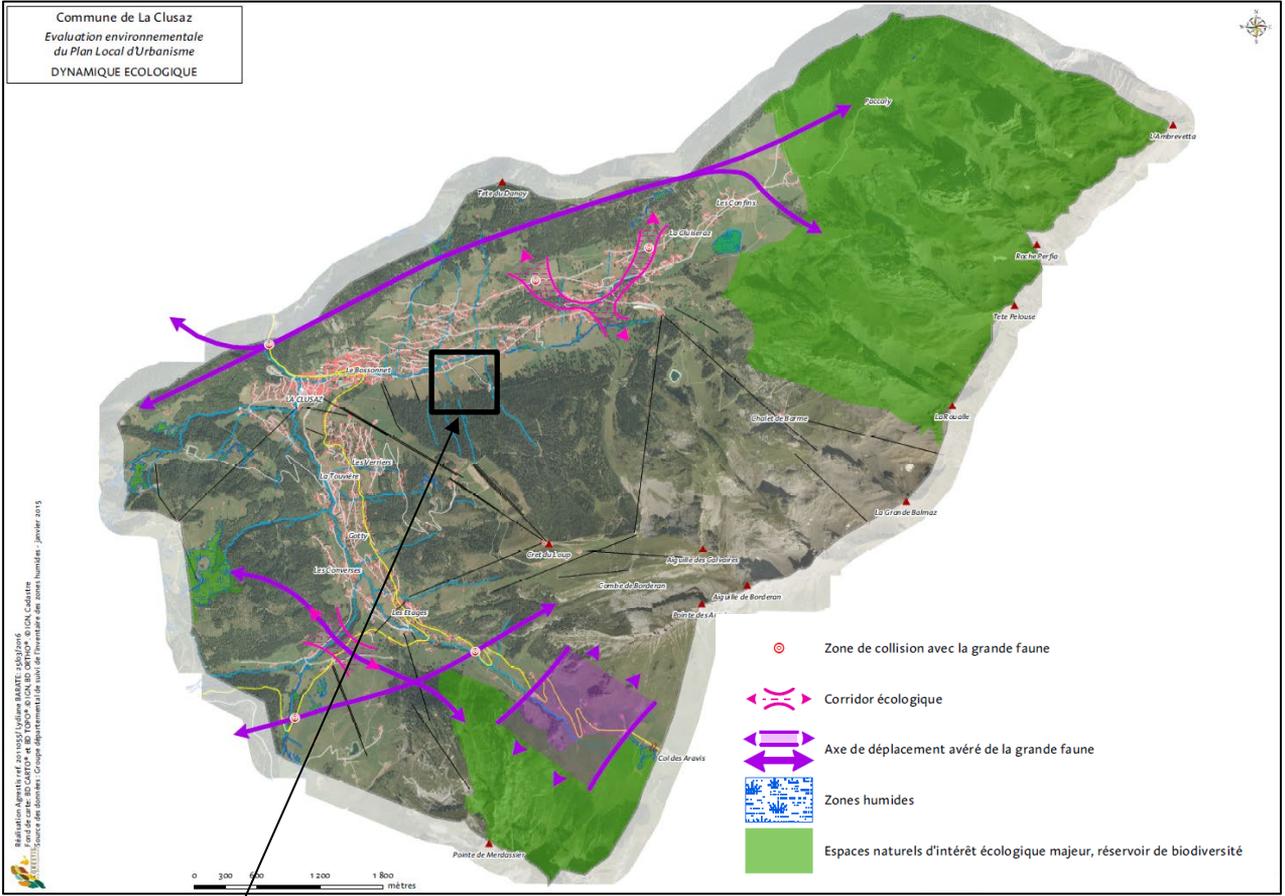
Un état initial de l'environnement a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU, approuvé le 6 avril 2017. L'état initial ci-après est centré plus spécifiquement sur le secteur concerné par la présente modification simplifiée.

1- Biodiversité et dynamique écologique



La commune de La Clusaz est concernée par le périmètre de deux sites Natura 2000 « Plateau de Beauregard » (n°FR8201702) et « Les Aravis » (n°FR8201701).

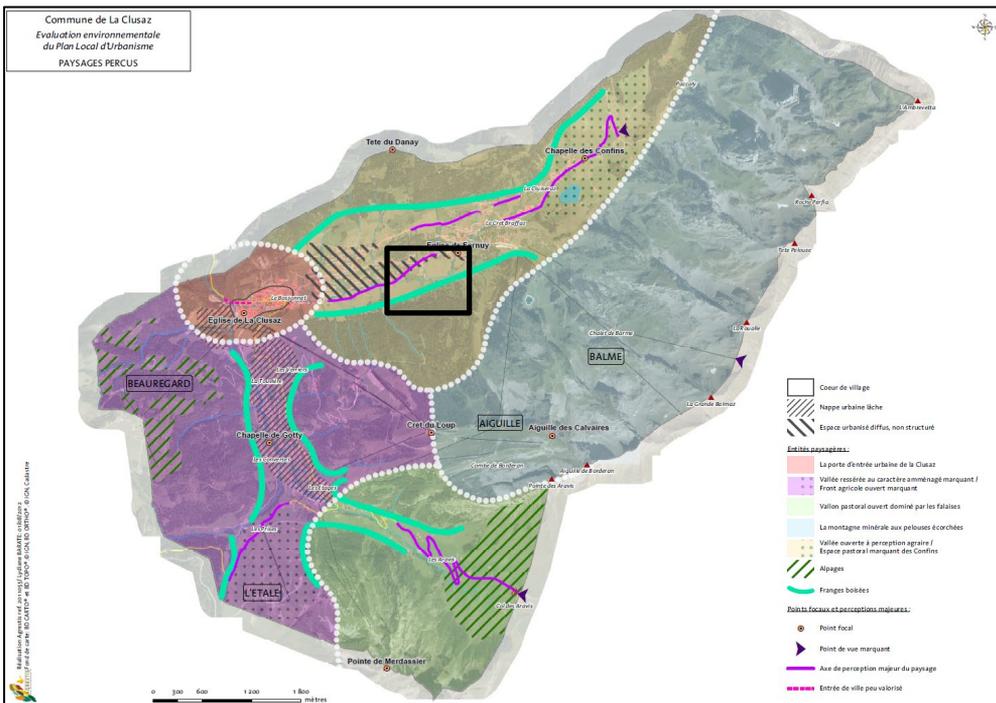
Le secteur concerné est situé à plus de 2,5 km de la zone Natura 2000 la plus proche. Il n'est couvert par aucune zone d'inventaire ou réglementaire.



Le secteur concerné ne se situe pas sur un axe de déplacement de la faune sauvage identifié, ni au sein d'un corridor écologique.

2- Paysages

Le secteur concerné se situe dans la vallée ouverte à perception agraire des Confins, à la limite de la frange boisée du Bois du Plan Est.



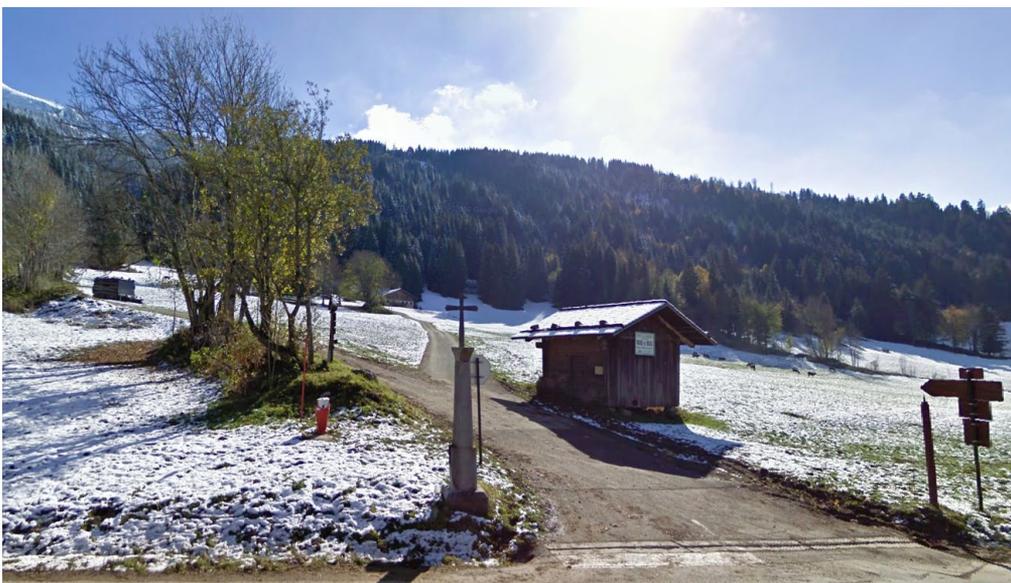
-  Vallée ouverte à perception agraire / Espace pastoral marquant des Confins
-  Alpages
-  Franges boisées



La perception du chalet depuis la route des Confins, en été...



... et en hiver



L'accès au chalet depuis la route des Confins

Le secteur est perceptible depuis la route des Confins, un important axe de fréquentation visuelle de la commune. Le chalet abritant l'hébergement touristique apparaît visuellement adossé au massif boisé du "Bois du Plan-Est", en arrière-plan d'une vaste plage agricole, qui comporte une petite masse boisée située au Nord et à l'Est de la construction.

Cet ancien chalet apparaît bien intégré dans son environnement paysager, grâce à la conservation de ses principales caractéristiques architecturales d'origine, malgré quelques remaniements, et la simplicité du traitement de ses abords.

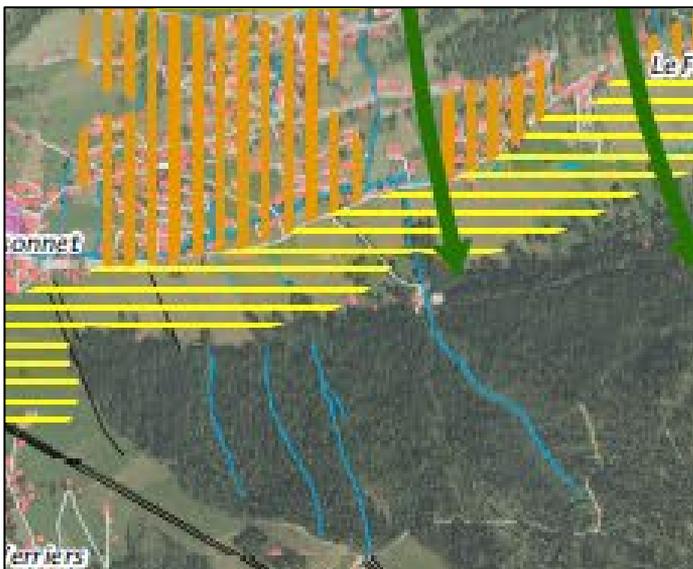


Le chalet en perception rapprochée



Vue de l'amont sur le chalet et l'abri situé à l'arrière

En 1980, le chalet déjà affecté au tourisme social



Le secteur est globalement concerné par un enjeu paysager lié au caractère structurant des espaces ouverts et au traitement des franges.

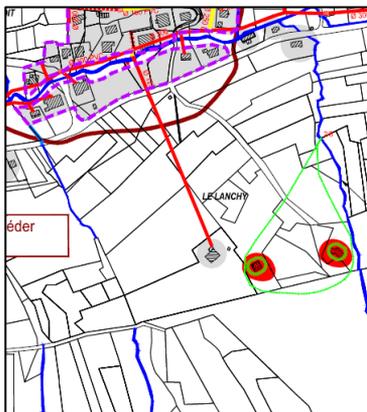
-  Valorisation de l'entrée de ville
-  Structuration et valorisation des espaces publics
-  Structuration du coteau habité
-  Caractère structurant des espaces ouverts et traitement des franges
-  Perception des coupures vertes
-  Caractère marquant des espaces ouverts de pelouses d'altitude

3- Ressource en eau



Le secteur concerné ne se situe pas à proximité d'un cours d'eau ou d'une zone humide, ni dans le périmètre immédiat ou rapproché d'un captage d'eau potable.

D'une manière générale, la ressource en eau potable est largement suffisante pour couvrir les besoins moyens en eau potable sur la commune. En saison haute, dans la situation actuelle, en conditions d'étiage maximales, les ressources disponibles parviennent à satisfaire les besoins. C'est à l'horizon 2020- 2030 que la ressource en eau apparaît limite lorsqu'une période d'étiage correspond à une période de très haute fréquentation touristique, en considérant un rendement équivalent à ce qu'il est actuellement. Des solutions sont à l'étude pour sécuriser la ressource en eau, notamment la réalisation d'une retenue d'eau d'altitude pour la production de neige de culture et la constitution d'une réserve d'eau potable (pour la moitié du volume environ).

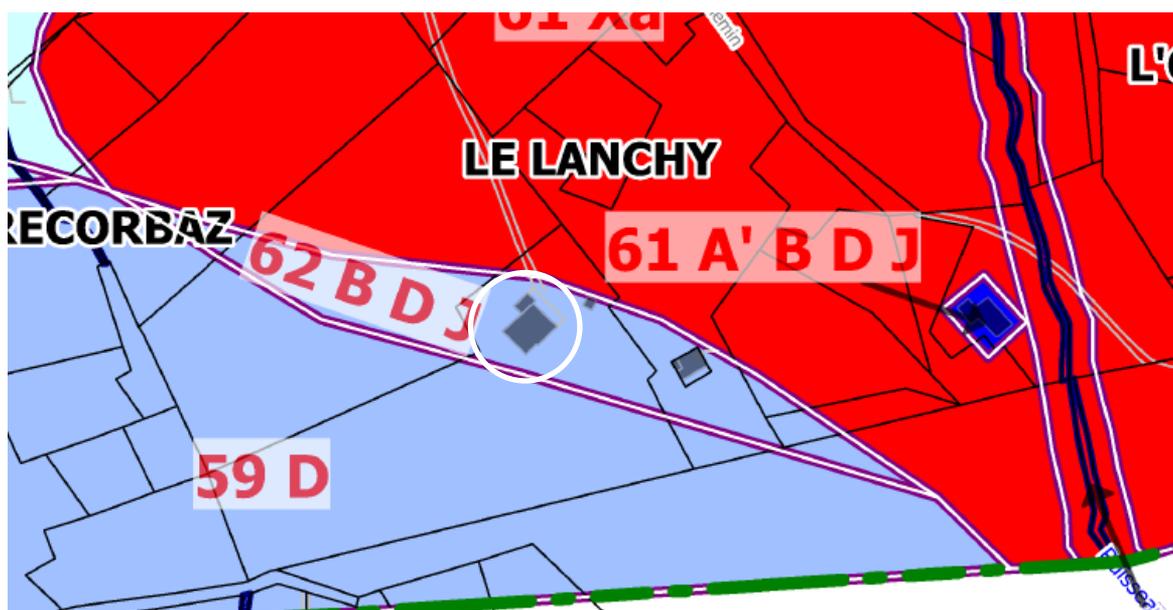


La construction présente sur le secteur est raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Elle est équipée d'un poteau incendie.

Le secteur n'est pas concerné par des désordres liés à l'écoulement des eaux pluviales.

4- Risques

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn), opposable depuis le 15 avril 2013. Le secteur concerné est situé dans une zone réglementaire de risque moyen (glissement de terrain et débordement torrentiel) et en limite d'une zone de risque fort (avalanche). Les constructions et aménagement doivent respecter le PPRn, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.



5- Autres thématiques liées à l'environnement

Le secteur concerné ne présente pas de caractéristiques ou sensibilités particulières liées aux thèmes environnementaux suivants :

- Sols, sous-sols : pas de pollution relevée des sols, pas d'exploitation agricole des abords immédiats des constructions (surfaces artificialisées et enherbées).
- Energie et gaz à effet de serre, air-climat, déchets, bruit : pas d'enjeu spécifique à l'échelle du secteur.

6- Principaux enjeux environnementaux liés au projet

Les principaux enjeux environnementaux sont liés à :

- L'insertion paysagère du projet sous-tendu par la modification n°1 du PLU.
- La prise en compte des risques naturels, pour la protection des personnes et des biens.

III. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

En application du PADD, principalement de l'orientation relative au soutien du dynamisme économique de la station, les activités et hébergements touristiques existant au sein des zones agricoles et naturelles ont été identifiés et délimités en tant que STECAL, permettant leur extension limitée.

Parmi ces STECAL, le n°19, correspondant à un hébergement touristique social a été créé au sein de la zone agricole (A) suite à une demande formulée lors de l'enquête publique. Le recensement des activités touristiques pouvant admettre une extension avait en effet omis un hébergement existant situé au lieudit "La Recorbaz".

Il s'agit d'un hébergement de tourisme social, de type "maison familiale", occupant un chalet ancien. L'association en charge de sa gestion a sollicité la possibilité de procéder à des travaux destinés à améliorer le confort et la fonctionnalité du bâtiment, nécessitant l'extension du bâtiment existant (garage, chaufferie...). Cette requête a reçu un avis favorable du Commissaire enquêteur et la commune, en accord avec cet avis, a inscrit un STECAL dans le but d'améliorer cette structure touristique à vocation sociale.

Il s'avère que la situation de cette construction, au regard de la perception dont elle fait l'objet depuis la route des Confins, un axe important de perception visuelle du territoire, justifie le réexamen de certaines dispositions du PLU, afin de mieux encadrer l'impact paysager de son évolution.



Aussi, il est souhaité réexaminer et préciser le dispositif réglementaire du PLU, afin que l'évolution souhaitée de cet hébergement touristique puisse être réalisée dans des conditions garantissant son insertion paysagère et limitant l'atteinte à l'activité agricole.

Ainsi, la présente procédure porte sur la modification :

- du règlement graphique, afin de modifier l'emprise du STECAL n°19
- du règlement écrit, afin de mieux encadrer le traitement des abords des constructions.

Sur ces différents points, on soulignera que les adaptations envisagées du PLU, telles que présentées dans ce document, n'affectent pas les fondements du document d'urbanisme actuel :

- ni dans les objectifs qui ont prévalu à son élaboration.

En effet, la présente modification consiste à modifier quelques dispositions réglementaires, applicables au STECAL n°19 et à ses abords. Elles ne remettent pas en cause les grandes options retenues pour l'aménagement de la commune dans le cadre du PLU en vigueur.

- ni dans ses grands principes réglementaires.

En effet, les modifications apportées ne remettent pas en cause les grandes règles existantes et génératrices de la forme urbaine.

2- La procédure de modification simplifiée

► Le champ d'application de la modification :

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU apparaît donc justifié.

► Le régime juridique de la modification :

L'ensemble du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de La Clusaz doit être envoyé au Préfet et aux Personnes Publiques Associées pour information.

Par la suite, ce projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil Municipal. Le public sera informé de la mise à disposition du projet de modification simplifiée par avis dans la presse et affichage en Mairie.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

IV. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La présente modification simplifiée du PLU porte sur la réduction de l'emprise d'un STECAL instauré par le PLU en vigueur et l'adaptation du règlement écrit du PLU (applicable au secteur), afin de limiter l'impact paysager du projet et l'atteinte à l'activité agricole.

La présente procédure n'est donc pas de nature à aggraver la situation vis-à-vis de l'environnement, par rapport PLU qui a, lors de son élaboration, fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Elle œuvre en faveur de l'insertion paysagère du projet, en réduisant l'emprise du STECAL et en complétant les règles relatives à la gestion des abords des constructions.

Ainsi, la présente modification simplifiée du PLU ne remet pas en cause, par rapport au PLU en vigueur :

- Son articulation avec les autres documents, plans et programmes,
- Ses incidences prévisibles, notamment sur la zone Natura 2000. La situation vis-à-vis des risques naturels n'est pas aggravée. Il s'agit d'une construction existante dont le PLU permettait d'ores et déjà l'extension. La présente modification réduit l'emprise au sein de laquelle cette extension peut être réalisée et le PPRn s'applique sur le territoire communal, encadrant les conditions d'occupation et d'utilisation des sols.
- Les choix retenus pour la présente modification visent la mise en œuvre de mesures pour limiter ses effets sur son environnement paysager agro-pastoral et naturel.
- Les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan sont ceux définis au PLU approuvé en 2017.

► Résumé non technique :

Le travail d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement fait ressortir deux enjeux principaux du projet, concernant l'insertion paysagère et la prise en compte des risques naturels.

Ces enjeux environnementaux sont intégrés au projet :

- il met en œuvre des mesures pour améliorer l'insertion paysagère (réduction de l'emprise du STECAL et complément au règlement écrit concernant le traitement des espaces libres),
- il n'aggrave pas la situation vis-à-vis des risques naturels, lesquels doivent être pris en compte dans le cadre du respect du PPRn, annexé au PLU.

Cette modification ne vise pas de secteur présentant un intérêt écologique particulier ou réglementé.

Au regard de la localisation du secteur concerné, de sa distance avec le site Natura 2000 et de sa portée il apparaît clairement que la réalisation du projet n'aura aucun impact sur le fonctionnement des écosystèmes du site protégé.

2- Les adaptations à apporter au règlement écrit de la zone A (pièce n°3-3 du PLU)

Les modifications apportées figurent en **caractères rouge, gras, italique**.

► Article 13

Une règle est introduite afin que les aménagements extérieurs respectent les caractéristiques traditionnelles, d'origine agro-pastorale, des abords des constructions.

| Article.13.A | ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES |
|--|---|
| <p>13.0 - Généralités :</p> <p><i>Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).</i></p> <p>La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.</p> <p>La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.</p> <p>Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.</p> <p><i>Dans le STECAL N°19 :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>les espaces libres non nécessaires au projet doivent être maintenus en espaces ouverts de type pré.</i> <p>Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques.</p> <p>[...]</p> | |

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

LA CLUSAZ

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

1ère partie : Résumé non technique

2ème partie : Diagnostic général

3ème partie : Etat initial du site et de l'environnement



Certifié conforme par le Maire et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 avril 2017, approuvant le PLU de LA CLUSAZ

Le Maire,
André VITTOZ

**PIECE
N°1-1**

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| PREAMBULE | 4 |
| 0. L'ELABORATION DU PLU : POURQUOI ET COMMENT ?..... | 4 |
| 0.1 <i>Rappel historique</i> | 4 |
| 0.2 <i>La concertation avec la population</i> | 4 |
| 1. LA PLACE ET LA PORTEE DU PLU | 5 |
| 2. LE CONTENU DU PLU | 7 |
| 3. LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU | 7 |
| 4. CADRE REGLEMENTAIRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE CONTEXTE COMMUNAL | 10 |
| 5. DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ÉTÉ RÉALISÉE | 11 |
| 1 ^{ERE} PARTIE : RESUME NON TECHNIQUE | 13 |
| 1. L'ELABORATION DU PLU | 13 |
| 2. LE DIAGNOSTIC ET L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT | 14 |
| 2.1. <i>Le territoire dans son contexte général</i> | 14 |
| 2.2. <i>La population, le logement</i> | 14 |
| 2.3. <i>L'économie locale et l'emploi</i> | 14 |
| 2.4. <i>Le fonctionnement du territoire</i> | 15 |
| 2.5. <i>L'état initial de l'environnement</i> | 16 |
| 2.6. <i>Les grands enjeux de l'élaboration du PLU</i> | 20 |
| 3. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) | 20 |
| 3.1. <i>La notion de développement durable</i> | 21 |
| 3.2. <i>Le PADD de La Clusaz</i> | 21 |
| 4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 23 |
| 5. LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DU PLU | 24 |
| 5.1. <i>Le règlement graphique du PLU</i> | 24 |
| 5.2. <i>Le règlement écrit du PLU</i> | 34 |
| 6. LES CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU ET LA CONSOMMATION D'ESPACE | 41 |
| 7. MOTIFS DES DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES ET PARTICULIERES | 43 |
| 8. ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET | 44 |

| | |
|---|-----|
| 2 ^{EME} PARTIE : DIAGNOSTIC GENERAL | 46 |
| 0. PREAMBULE | 46 |
| 1. LE TERRITOIRE DANS SON CONTEXTE GENERAL | 47 |
| 2. LA POPULATION ET LES LOGEMENTS | 50 |
| 2.1 <i>La population</i> | 50 |
| 2.2 <i>Les logements</i> | 53 |
| 2.3 <i>La population et les logements : les prescriptions supra-communales :</i> | 57 |
| 2.4 <i>La population et les logements : les enjeux pour l'avenir</i> | 59 |
| 3. L'EMPLOI ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES | 60 |
| 3.1 <i>Les emplois</i> | 60 |
| 3.2 <i>Les activités économiques</i> | 62 |
| 3.3 <i>Les activités économiques et emplois : les prescriptions supra-communales :</i> | 78 |
| 3.4 <i>Les activités économiques et les emplois : les enjeux pour l'avenir</i> | 79 |
| 4. LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE | 81 |
| 4.1 <i>Les équipements publics et collectifs</i> | 81 |
| 4.2 <i>Les transports et déplacements</i> | 83 |
| 4.3 <i>Les réseaux de téléphonie mobile et numérique</i> | 95 |
| 4.4 <i>Le fonctionnement du territoire : les principales prescriptions supra-communales</i> | 97 |
| 4.5 <i>Le fonctionnement du territoire : les enjeux pour l'avenir</i> | 100 |
| 3 ^{EME} PARTIE : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT | 102 |
| 1. BIODIVERSITE ET DYNAMIQUE ÉCOLOGIQUE | 102 |
| 1.1 <i>Présentation générale</i> | 102 |
| 1.2 <i>Les zones réglementaires et d'inventaires et biodiversité</i> | 102 |
| 1.3 <i>La dynamique écologique</i> | 113 |
| 1.4 <i>Conclusion</i> | 120 |
| 2. PAYSAGES | 121 |
| 2.1 <i>La structure géomorphologique</i> | 121 |
| 2.2 <i>Paysage réglementaire</i> | 121 |
| 2.3 <i>Le paysage perçu</i> | 123 |
| 2.4 <i>Enveloppe bâtie et consommation d'espace</i> | 138 |
| 2.5 <i>Prescriptions supra communales</i> | 140 |
| 2.6 <i>Paysage et urbanisation : les enjeux</i> | 141 |
| 3. RESSOURCE EN EAU | 144 |
| 3.1 <i>Le SDAGE Rhône - Méditerranée, Le Contrat de bassin « Fier et lac d'Annecy »</i> | 144 |
| 3.2 <i>Caractéristiques des masses d'eau</i> | 146 |
| 3.3 <i>L'assainissement des eaux usées (EU)</i> | 148 |
| 3.4 <i>L'alimentation en eau potable (AEP)</i> | 149 |

| | | |
|------|---|-----|
| 3.5 | <i>L'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement</i> | 151 |
| 3.6 | <i>3.6. Conclusion</i> | 153 |
| 4. | SOLS ET SOUS-SOLS | 154 |
| 4.1 | <i>Ressource exploitée</i> | 154 |
| 4.2 | <i>Sites et sols pollués – Rejets industriels</i> | 154 |
| 4.3 | <i>4.3. Conclusion</i> | 154 |
| 5. | ÉNERGIE ET GAZ A EFFET DE SERRE (GES) | 155 |
| 5.1 | <i>Contexte national et international</i> | 155 |
| 5.2 | <i>Données locales</i> | 156 |
| 5.3 | <i>Conclusion</i> | 159 |
| 6. | AIR – CLIMAT | 159 |
| 6.1 | <i>Contexte climatique</i> | 159 |
| 6.2 | <i>Gaz à effets de serre (GES) et changement climatique</i> | 161 |
| 6.3 | <i>Les autres rejets polluants atmosphériques</i> | 162 |
| 6.4 | <i>Conclusion</i> | 164 |
| 7. | DECHETS | 165 |
| 7.1 | <i>Des évolutions réglementaires récentes</i> | 165 |
| 7.2 | <i>Les compétences</i> | 165 |
| 7.3 | <i>Les principales caractéristiques des filières déchets</i> | 165 |
| 7.4 | <i>Les déchets organiques</i> | 167 |
| 7.5 | <i>Déchetterie</i> | 167 |
| 7.6 | <i>Déchets inertes</i> | 167 |
| 7.7 | <i>Effluents d'élevage</i> | 167 |
| 7.8 | <i>Autres déchets collectés sur la commune</i> | 168 |
| 7.9 | <i>Conclusion</i> | 168 |
| 8. | LE BRUIT | 169 |
| 8.1 | <i>Contexte réglementaire</i> | 169 |
| 8.2 | <i>Données générales</i> | 169 |
| 8.3 | <i>Les nuisances sonores sur la commune</i> | 169 |
| 8.4 | <i>Conclusion</i> | 170 |
| 9. | RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES | 172 |
| 9.1 | <i>Conclusion</i> | 177 |
| 10. | LES ENJEUX TRANSVERSAUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION | 178 |
| 10.1 | <i>Les grands enjeux socio-économiques</i> | 178 |
| 10.2 | <i>Rappel des enjeux dégagés de l'état initial de l'environnement</i> | 178 |
| 10.3 | <i>Les grands enjeux environnementaux</i> | 180 |
| 10.4 | <i>Les grands enjeux transversaux pour le développement durable</i> | 181 |

PREAMBULE

0. L'élaboration du PLU : Pourquoi et comment ?

0.1 Rappel historique

La commune de La Clusaz est dotée depuis 1977 d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) lequel a fait l'objet de deux révisions générales. La dernière, de 1994, a elle-même fait l'objet d'une modification et plusieurs révisions simplifiées.

Aujourd'hui, le POS n'est plus adapté aux évolutions constatées ces dernières années, en termes d'évolutions législatives et réglementaires, mais aussi, de besoins pressentis aux échelles communale et intercommunale.

Le Conseil Municipal a donc délibéré le 2 février 2012, pour prescrire l'élaboration d'un PLU, afin de doter La Clusaz d'un document d'urbanisme adapté au contexte réglementaire, territorial et aux exigences actuelles de la commune, dans toutes ses composantes, notamment spatiales, économique, sociales...

En effet, depuis 1990, de nouvelles lois ont vu le jour (loi sur l'eau et l'assainissement, sur les paysages, sur le renforcement de la protection de l'environnement, loi d'orientation agricole, etc.).

En matière d'urbanisme, la plus importante et la plus récente de ces lois est la loi "Solidarité et Renouvellement Urbain" (dite loi "SRU") du 13 décembre 2000, complétée par la loi "Urbanisme et Habitat" (UH) du 02 juillet 2003.

La loi SRU allie pour la première fois, les questions d'urbanisme, de logements et de transports, dans une perspective de développement durable. Elle opère une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme existants en remplaçant (notamment) le POS par le Plan Local d'Urbanisme.

Depuis, le Développement Durable est devenu priorité nationale. Suite aux Grenelle de l'Environnement I et II, l'Etat a émis des engagements forts pour un urbanisme "plus efficace et équitable", exprimés dans la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE). De plus la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 20/02/2014 a modernisé l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires.

Enfin, le futur Plan Local d'Urbanisme devra être cohérent et compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Fier-Aravis.

Par ailleurs, le Conseil Municipal a souhaité promouvoir un certain nombre d'objectifs d'intérêt général, qui ont guidé toute la démarche d'élaboration du PLU.

Ainsi, les premiers objectifs fixés pour l'élaboration du PLU ont été définis comme suit :

- Refonder un projet économique qui prenne en compte les enjeux sociaux, environnementaux et de mobilité de demain.
- Renforcer la qualité du cadre de vie sur la station, comme fondement de son attractivité touristique et de qualité de vie pour ses habitants.
- Œuvrer en faveur d'une meilleure fonctionnalité du territoire communal.

0.2 La concertation avec la population

Conformément à la loi SRU et aux articles L103-2 et L103-3 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a défini librement les modalités de la concertation et mis en œuvre les moyens nécessaires, à savoir :

- Information par voie d'affichage en Mairie de La Clusaz de la délibération prescrivant la mise en révision.
- Information sur le projet de révision sur le site Internet de la Mairie de La Clusaz.
- Mise à disposition en Mairie de documents d'information sur la révision du PLU (Porter à Connaissance de l'Etat, éléments de diagnostic, compte-rendu de réunions...) au fur et à mesure de l'avancement des études et de la procédure.
- Ouverture d'un registre de recueil des avis et observations.
- Organisation de réunions publiques d'information et de débat : les 22 février et 26 juillet 2012, le 19 juin 2013, le 5 août 2014 et le 24 mai 2016,

annoncées par des lettres d'information spécifiques ou autres moyens d'information, distribuées à l'ensemble de la population.

Le Conseil Municipal a tiré un bilan globalement positif de la concertation, par délibération en date du 13 juin 2016. Il a fait l'objet d'une publication, d'un affichage en Mairie et d'une mise à disposition du public aux heures ouvrables de la Mairie.

1. La place et la portée du PLU

La loi "SRU", complétée par le décret n°2001 260 du 27 mars 2001, puis par la loi "UH" du 02 juillet 2003, la loi "ENE" n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, a créé avec le PLU, un document fédérateur de l'ensemble des règles d'urbanisme communales.

- Le PLU est l'outil principal de définition et de mise en œuvre, à l'échelle communale, des politiques urbaines : il constitue un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité dans le respect des principes définis par la loi.
- Le PLU précise le droit des sols et permet d'exprimer le projet de la commune sur l'intégralité de son territoire.
- Il peut intégrer dans une présentation d'ensemble, tous les projets d'aménagement intéressant les communes, notamment les zones d'aménagement concerté (ZAC).
- Il peut également exposer les actions et opérations envisagées en matière d'espaces publics, de transport, de paysage, d'environnement et de renouvellement urbain.
- Véritable plan d'urbanisme, le PLU est un document à la fois stratégique et opérationnel, énonçant des règles à court terme inscrites dans une vision prospective à moyen terme.
- Plus lisible pour les citoyens, il facilite la concertation à laquelle il est soumis.

Le PLU s'inscrit à la base d'une hiérarchie de normes, de principes et d'orientations de nature supra communale :

Il doit respecter les principes légaux fixés par le Code de l'Urbanisme : ces principes, qui sont énoncés dans les articles L101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme, s'imposent à l'Etat comme à toutes les collectivités territoriales.

- **L'article L101-1 du Code de l'Urbanisme** définit les collectivités publiques comme gestionnaires et garantes, dans le cadre de leurs compétences, du territoire français, en tant que patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques doivent harmoniser leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur

autonomie, en vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2 du CU.

- **L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme** issu de la loi SRU, définit des principes qui précisent en matière d'urbanisme la notion de développement durable, à travers les objectifs :
 - d'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, et les besoins en matière de mobilité,
 - de qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,
 - de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,
 - de sécurité et salubrité publiques,
 - de prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,
 - de protection des milieux naturels et des paysages, de préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts

ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

- de lutte contre le changement climatique et d'adaptation à ce changement, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économie des ressources fossiles, de maîtrise de l'énergie et de production énergétique à partir de sources renouvelables.

Il doit respecter les orientations définies par les documents supra communaux (s'ils existent), dans les conditions définies par les articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'Urbanisme.

- Si la commune est couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCOT), le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations définies par celui-ci, sans que la commune ait à vérifier la compatibilité avec les documents de rang supérieur.
- Le PLU doit être compatible avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU), le Programme Local de l'Habitat (PLH) et les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes, si elles existent.
- Le PLU prend en compte le plan climat-air-énergie territorial.

A noter que les références aux articles du Code de l'Urbanisme s'appuient :

- **pour la partie réglementaire (R) relative aux PLU (articles R. 123-1 à R. 123-14) : sur sa version en vigueur au 31 décembre 2015. En effet, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la recodification de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, prévoit des mesures transitoires dans lesquelles s'inscrit l'élaboration du PLU de La Clusaz (article 12- VI. – « Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme (sur le contenu des PLU) dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016 »),**
- **pour les autres articles, notamment la partie législative (L) : sur sa version au 1er janvier 2016, modifiée par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme.**

2. Le contenu du PLU

▪ Article L.151-1 :

"Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L.131-5.

▪ Article L.151-2 :

" Le plan local d'urbanisme comprend :

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique."

3. Le rapport de présentation du PLU

▪ Article L.151-4 :

"Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables¹ au regard des objectifs de consommation

¹ NB : Compte-tenu de la date à laquelle le Conseil Municipal de La Clusaz a débattu sur le PADD, il s'inscrit dans les mesures transitoires prévues par la loi du 13/10/2014 et ne comporte pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace. En effet, selon la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 art. 25 VIII : « Les articles L. 123-1-2 et L. 123-1-3 du même code, dans leur rédaction résultant de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, entrent en vigueur au lendemain de la publication de la présente loi. Les organes délibérants des établissements publics ayant engagé l'élaboration, la révision ou la modification d'un plan local d'urbanisme avant la publication de la présente loi peuvent toutefois opter pour appliquer les mêmes articles L. 123-1-2 et L. 123-1-3 dans leur rédaction antérieure à la présente loi. Les plans locaux d'urbanisme élaborés ou révisés avant cette date, ainsi que ceux dont la procédure d'élaboration, de modification ou de révision est achevée après cette même date conformément aux dispositions applicables antérieurement à ladite date, sont mis en conformité avec lesdits articles L. 123-1-2 et L. 123-1-3 dans leur rédaction résultant de la présente loi lors de leur prochaine révision. »

de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

▪ **Article R.151-1 :**

" Pour l'application de l'article L.151-4, le rapport de présentation :

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L.141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L.151-4 ;

▪ **Article R.151-4 :**

"Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29."

▪ **Article R.123-2 (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015) :**

"Le rapport de présentation :

- 1° Expose le diagnostic prévu au 1er alinéa de l'article L. 123-1-2 ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
- 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les

constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

- 4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- 5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

▪ **Article R. 123-2-1 (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015) :**

"Lorsque le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

- 1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie

supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-13-1. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une *description de la manière dont l'évaluation a été effectuée*.

[...] Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents".

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation constitue donc à la fois le document explicatif de l'analyse du territoire communal et de la politique d'aménagement du territoire retenue et à la fois le relais explicatif entre d'une part le projet communal (PADD), et d'autre part les dispositions réglementaires mises en œuvre.

Il explique comment les grands objectifs du projet communal peuvent être déclinés en dispositions dans les différents articles du règlement, en définition d'un zonage, en emplacements réservés et le cas échéant, en orientations d'aménagement.

Mais, s'il représente une pièce essentielle et obligatoire du dossier de PLU, le rapport de présentation n'est pas un document opposable, contrairement au règlement et à ses documents graphiques.

4. CADRE REGLEMENTAIRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE CONTEXTE COMMUNAL

En application du Code de l'Urbanisme notamment modifié par la loi 2010-788 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II – Art 19 et 20 en particulier) et plus récemment par la loi ALUR, l'ordonnance du 23/09/2015 et le décret du 28/12/2015, le PLU de la commune de La Clusaz est soumis à la procédure d'évaluation environnementale.

La démarche environnementale vise à garantir un développement équilibré du territoire en répertoriant les enjeux environnementaux et en vérifiant que les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte.

Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

- vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux ont été bien pris en compte lors de l'élaboration du PLU,
- analyser, tout au long du processus d'élaboration, les effets potentiels des objectifs de développement sur toutes les composantes de l'environnement,

- permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux,
- dresser un bilan factuel, à terme, des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

Elle ne traite pas nécessairement tous les thèmes de l'environnement de façon détaillée et exhaustive mais prend en compte les domaines sur lesquels le PLU a le plus d'incidences et ceux sur lesquels il y a le plus d'enjeux environnementaux.

Ainsi, l'évaluation environnementale réalisée à la Clusaz est le fait de la présence des sites Natura 2000 « Les Aravis » (SIC FR8201701 et ZPS FR8212023) et « Plateau de Beauregard » (SIC FR8201702).

Le niveau de précision des éléments traités a été déterminé par le niveau de pertinence des données disponibles.

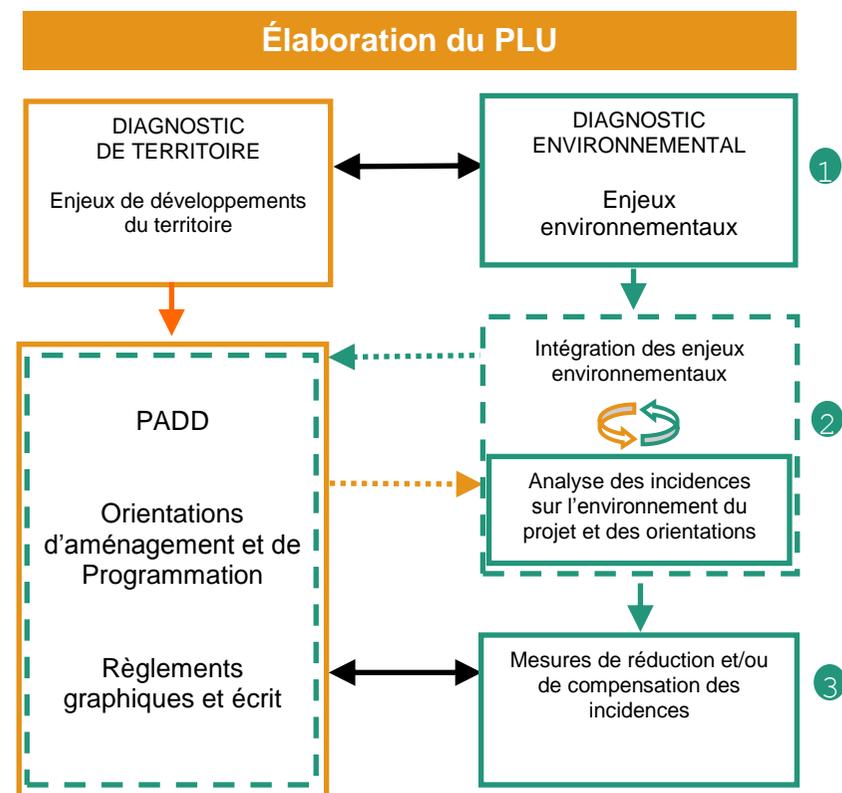
L'application de la procédure « d'évaluation environnementale » nécessite d'intégrer au rapport de présentation les éléments figurant à l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme (voir page précédente).

5. DESCRIPTION DE LA MANIÈRE DONT L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ÉTÉ RÉALISÉE

Le travail d'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement a consisté en premier lieu à éviter la majeure partie des incidences prévisibles. Le travail a donc été avant tout d'assurer la meilleure intégration possible des grands enjeux environnementaux dans l'élaboration du PADD et des pièces réglementaires (zonage et règlement).

C'est donc un travail itératif entre la construction du PLU et l'évaluation environnementale proprement dite qui a été mis en œuvre, conformément au schéma ci-après.

*Déroulement de « l'évaluation environnementale » dans l'élaboration du PLU
(Source AGRESTIS – www.agrestis.fr)*



L'évaluation environnementale a donc aidé à construire un projet qui intègre les enjeux environnementaux à partir d'un travail itératif avec l'urbaniste et les élus. Ce travail itératif s'est formalisé par des échanges techniques, notamment en réunions de travail interdisciplinaires (urbaniste, écologue, élus).

L'évaluation environnementale a été réalisée dans les limites dictées par l'article L.104-5 et R123-2-1 du Code de l'Urbanisme, rappelées ci-après :

- **L104-5 :** « *Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur* ».

Concernant ce dernier point, il est rappelé que les projets susceptibles d'avoir des incidences environnementales devront faire l'objet en phase ultérieure (AVP/PRO - PC) d'une évaluation environnementale pour certains et le cas échéant, d'un document d'incidences Natura 2000 précis et ciblé à leur échelle.

- **R123-2-1 :** « *Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée* ».

L'évaluation environnementale est intégrée dans les différentes parties du rapport de présentation du PLU :

- Préambule : Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.
- Partie 1 : Résumé non technique.
- Partie 3 : L'état initial de l'environnement :
 - Description de la situation actuelle et des enjeux pour chaque domaine de l'environnement.
 - Synthèse des grands enjeux environnementaux transversaux et des perspectives d'évolution de l'environnement au « fil de l'eau » pour ces principaux enjeux.

- Partie 4 : Exposé des choix retenus:

- Intégration des enjeux environnementaux.

C'est l'ensemble des orientations, zonages et prescriptions développées très en amont dans l'élaboration du PLU pour éviter ou réduire ses incidences négatives sur l'environnement et développer des « incidences positives », en référence à la situation actuelle et à son évolution « au fil de l'eau ».

- Articulation avec les autres documents d'urbanisme et plans et programmes.

- Partie 5 : Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures complémentaires pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet.

Il s'agit d'identifier les effets potentiellement défavorables du projet retenu puis de dégager le cas échéant les mesures complémentaires (réduction, compensation) à développer en général en parallèle de la mise en œuvre du PLU.

- Partie 6 : Indicateurs de suivi pour l'analyse des résultats de l'application du PLU à l'échéance de 10 ans.

Suivant les principes énoncés plus haut, l'état initial a fait l'objet, pour chaque domaine de l'environnement, d'une analyse des données bibliographiques existantes, complétées et croisées avec des données issues de la consultation de personnes ressources, de références techniques du bureau d'études et du traitement de diverses bases de données.

Un repérage global de terrain a été réalisé par une ingénieure écologue, sans mettre en œuvre d'étude d'inventaire spécifique faune-flore.

L'évaluation des incidences a consisté à réaliser une analyse croisée des grands enjeux environnementaux avec les éléments du PLU.

1^{ère} PARTIE : RESUME NON TECHNIQUE

Article R 123.2.1° du Code de l'urbanisme¹ :

« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L104-1 et suivants, le rapport de présentation (...) : 6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée ».

1. L'ELABORATION DU PLU

Le Conseil Municipal a délibéré le 2 février 2012, pour engager une procédure de révision du POS et d'élaboration d'un PLU, afin de doter La Clusaz d'un document d'urbanisme adapté au contexte réglementaire, territorial, et aux exigences actuelles de la commune dans toutes ses composantes, notamment spatiales, économique, sociales.

Le PLU est un document de planification portant obligatoirement sur l'ensemble du territoire communal. A ce titre, il exprime le droit des sols, et sert de cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement.

Il est également une occasion privilégiée pour :

- Réaliser un diagnostic général et réaliste de la situation communale sur des thèmes divers : démographie, habitat, économie, urbanisation, équipements divers, environnement, paysages.

¹Les références aux articles du Code de l'Urbanisme s'appuient :

- pour la partie réglementaire (R) relative aux PLU (articles R. 123-1 à R. 123-14) : sur sa version en vigueur au 31 décembre 2015. En effet, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la recodification de la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, prévoit des mesures transitoires dans lesquelles s'inscrit l'élaboration du PLU de La Clusaz (article 12- VI. – « Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme (sur le contenu des PLU) dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016 »),
- pour les autres articles, notamment la partie législative (L) : sur sa version au 1er janvier 2016, modifiée par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme.

- Prendre en compte les enjeux exprimés par les personnes publiques associées à la démarche d'élaboration ou consultées à leur demande : Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, SCOT, chambres consulaires, communes voisines,...
- Engager un véritable débat démocratique, enrichi par la participation de la population dans le cadre de la concertation, laquelle a été informée et invitée à participer aux réflexions en cours tout au long de la procédure.

Il résulte d'une maturation politique et technique, qui a nécessité plusieurs mois d'études et de réflexions, et a engagé des moyens techniques et financiers importants pour la commune.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs pièces :

| | | | |
|---|---|--|---------|
| Des objectifs d'ordre général | ▶ | Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) | Pièce 2 |
| Des objectifs spécifiques à des secteurs en particulier | ▶ | Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) | Pièce 5 |
| Une transcription des objectifs en règles d'urbanisme et politique foncière | ▶ | Le plan de zonage et des emplacements réservés Le règlement | Pièce 3 |
| Des documents explicatifs et justificatifs | ▶ | Le rapport de présentation Le rapport d'évaluation Environnementale (art. L 121.10 du CU) | Pièce 1 |
| Les autres pièces | ▶ | Les annexes (document graphique annexe, servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires). | Pièce 4 |

Lors de sa mise à l'enquête publique, ce dossier est complété des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés (article R 123.19 du Code de l'urbanisme).

2. LE DIAGNOSTIC ET L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Le diagnostic général et l'état initial de l'environnement réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLU ont mis en exergue les points forts et les points faibles, les opportunités et les menaces d'évolution du territoire communal, pour chacune des thématiques abordées.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement composent le premier cahier du rapport de présentation (Pièce n°1-1 du PLU).

2.1. Le territoire dans son contexte général

La Clusaz est une commune touristique de montagne située dans un bassin de vie dynamique et attractif : l'arc alpin, qui connaît une forte pression urbaine.

Le territoire auquel appartient La Clusaz s'organise à l'échelle de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, qui porte aujourd'hui le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Fier-Aravis, approuvé en octobre 2011.

Le PLU de La Clusaz a une obligation de compatibilité vis-à-vis du SCOT Fier et Aravis.

La place de la Clusaz dans le SCOT Fier-Aravis est celle d'une polarité urbaine de rang 2, avec "un rôle de proximité et de petites centralités secondaires".

2.2. La population, le logement

La Clusaz compte environ 1800 habitants et connaît un bilan démographique déficitaire depuis 1999. Ce déficit démographique, auquel doivent faire face de nombreuses stations de montagne, est dû à un solde migratoire négatif.

La structure de la population communale est marquée par un vieillissement en cours, et un nombre croissant de « petits » ménages (plus d'un tiers des ménages compte une seule personne), ce qui induit des besoins différents en termes de logements.

La commune comprend environ 4800 logements, dont moins de 20% sont des résidences principales. Le marché du logement est tendu, "capté" par la résidence secondaire, dont la part est toujours croissante et le prix moyen du logement est très élevé. Parmi les résidences principales, les logements collectifs sont majoritaires, leur taille moyenne est relativement modeste.

La part des logements locatifs est encore faible (30%) et la commune compte 44 logements locatifs sociaux. Les travailleurs saisonniers éprouvent des difficultés pour se loger.

Le PLH dans lequel s'est engagée La Clusaz avec les communes de la CCVT définit un objectif de réalisation de 15 logements locatifs sociaux d'ici à 2017.

▪ Les enjeux liés à la population, aux logements :

La décroissance démographique est imputable à la forte tension du marché du logement, et révèle la difficulté d'une partie de la population à se loger sur le territoire communal. La résidence secondaire exerce en effet une pression, qui pénalise les locaux, tant à l'achat qu'à la location. Cette tendance fait peser une menace sur le dynamisme de la vie de village, et induit des difficultés de fonctionnement pour la commune et pour la vie économique locale. Le maintien, voire le développement de la population résidente est un enjeu majeur de La Clusaz pour les années futures. Relever cet enjeu nécessitera pour la commune de mettre en œuvre une politique du logement qui réponde quantitativement et qualitativement aux besoins en logements des résidents permanents. Il s'agit de promouvoir une offre en logement permanents suffisante et adaptée pour une meilleure mixité sociale et générationnelle et le renforcement de la vie de proximité.

2.3. L'économie locale et l'emploi

La Clusaz a un profil de pôle d'emplois. C'est une commune où l'on travaille, plus que l'on habite (elle compte moins d'un actif pour deux emplois), avec un impact majeur : les nombreux déplacements pendulaires induits... Néanmoins, le nombre d'emplois est en progression de moins en moins rapide.

En tant que station-village, le tissu économique est dominé par le secteur du tourisme d'hiver, qui fonde son économie contemporaine. Très dépendante des conditions d'enneigement, elle est vulnérable face aux changements climatiques. Le secteur commercial comprend une offre variée très fortement liée à la fréquentation touristique. L'agriculture est dynamique, valorisée et performante.

Les enjeux liés à l'économie et l'emploi :

Faces aux menaces des évolutions climatiques, le modèle économique de la Clusaz pourrait, à l'avenir, être remis en cause. Ainsi, le soutien et le développement des activités économiques alternatives et complémentaires de l'activité touristique constituent des enjeux importants :

- le maintien de l'activité agricole encore présente sur le territoire communal.
- le soutien des activités commerciales, de services, artisanales.

L'amélioration de la qualité et la diversification de l'offre touristique doivent être recherchées, reposant sur :

- une station village de charme, authentique, à préserver,
- une offre "hors-ski" qualitative et renforcée,
- l'amélioration de l'offre « ski »,
- l'amélioration de la fonctionnalité de la station.

2.4. Le fonctionnement du territoire

La commune dispose d'une offre variée en équipements de proximité et touristiques, qui présente néanmoins certaines faiblesses et motive des projets de renforcement.

La Clusaz doit faire face aux difficultés caractéristiques d'une station de montagne, avec des espaces contraints, des aménagements et infrastructures coûteux qui ont un fort impact paysager, un mode de déplacement essentiellement automobile et une concentration des flux en saison touristique qui génère saturation des voies et besoins importants en espaces de stationnement. La commune est desservie par la RD909.

Le réseau de voiries présente quelques secteurs dont la sécurité et la fonctionnalité sont à améliorer. L'offre en stationnement est déjà importante et son renforcement est prévu au centre-village. Le réseau « modes doux » est développé, mais peut être encore amélioré. Quant aux transports collectifs (TC), avec une tarification élevée et une offre en stationnement conséquente dans la station, ils sont actuellement peu utilisés pour l'accès à la station.

Le déploiement de la fibre optique est en cours pour l'amélioration de la couverture numérique à destination des acteurs économiques et du grand-public.

▪ Les enjeux liés au fonctionnement du territoire

La réponse aux besoins en équipements identifiés.

La prise en compte de la desserte par les réseaux pour le développement de l'urbanisation.

Concernant les déplacements, les modes d'accès et de déplacement, principalement automobiles, génèrent des nuisances importantes qui ont un impact sur la qualité de vie des résidents et pourraient nuire à terme à l'attractivité touristique de la commune. Les choix d'investissements en la matière sont à évaluer, au regard de leur intérêt et pérennité sur le long terme.

Un enjeu majeur : anticiper les enjeux de la mobilité de demain, qui nécessite une vision et un travail collectif sur l'organisation des déplacements en faveur de la multimodalité pour l'accessibilité aux stations.

Un enjeu complémentaire : le développement des modes de déplacement alternatifs à l'automobile dans la station. Enfin, les conditions de circulation sont à sécuriser pour tous les usagers.

2.5. L'état initial de l'environnement

L'état initial a fait l'objet d'une analyse des données bibliographiques existantes et d'un repérage global de terrain pour plusieurs domaines de l'environnement : biodiversité et dynamique écologique, paysage, ressource en eau, sols et sous-sols, énergie et GES, qualité de l'air et climat, déchets, risques naturels et technologiques.

Ces éléments ont été complétés et croisés avec des données issues de la consultation de personnes ressources locales et départementales, de références techniques du bureau d'études et du traitement de diverses bases de données nationales, régionales et départementales.

L'état initial a dégagé pour l'ensemble des domaines de l'environnement les atouts/faiblesses et enjeux spécifiques au territoire. Le tableau suivant synthétise ces éléments de conclusion :

| Domaine de l'environnement | Atouts | Faiblesses | Enjeux |
|--|--|---|--|
| <p>Patrimoine naturel, biodiversité et dynamique écologique</p> | <p>Plusieurs réservoirs de biodiversité identifiés par des zones réglementées.</p> <p>Des continuums de milieux naturels fonctionnels.</p> | <p>Des axes de déplacement contraints par l'urbanisation et le réseau routier.</p> <p>Des obstacles aux déplacements : routes, remontées mécaniques...</p> <p>Des activités touristiques qui peuvent déranger la faune (skieurs/tétras lyre par exemple).</p> | <p>La dynamique fonctionnelle des espaces naturels (notion de continuité écologique) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préservation des réservoirs de biodiversité identifiés (Chaîne des Aravis et Beaufort) et les espèces protégées associées. ▪ Interconnexion des milieux favorables à la biodiversité : prairies de fauche, forêts... ▪ Préservation des milieux favorables aux Galliformes de montagne, notamment le Tétralyre (pelouses, landes, bois). <p>La fragmentation des espaces naturels dans la vallée aménagée des Confins (notion de corridor écologique).</p> <p>La conservation des zones humides, pour leur fonction hydraulique et leur valeur patrimoniale (pour celles mises en évidence par l'étude TERO).</p> |

| Domaine de l'environnement | Atouts | Faiblesses | Enjeux |
|--------------------------------------|---|--|--|
| <p align="center">Paysage</p> | <p>Un paysage façonné par la tradition agro-pastorale. Une agriculture essentielle dans la lecture du paysage.</p> <p>Le village conserve globalement encore un caractère unitaire traditionnel.</p> <p>Un patrimoine bâti abondant.</p> <p>Des entités remarquables et emblématiques du paysage montagnard : le plateau des Confins, le col des Aravis, le secteur de l'Etale.</p> <p>Des points focaux liés aux éléments naturels omniprésents et offrant des panoramas grandioses.</p> | <p>Un paysage qui a connu une mutation importante au cours du siècle passé (pression du résidentiel touristique et des infrastructures du ski), qui s'est faite au détriment de la lisibilité du paysage et de l'intégrité des espaces agricoles.</p> <p>Un certain éclectisme architectural au village, confronté aux difficultés d'une station de montagne. Un axe de perception peu valorisé : une entrée de ville à la perception routière.</p> <p>Une fréquentation touristique qui perturbe la lisibilité des sites, notamment du fait du stationnement (plateau des Confins, col des Aravis).</p> | <p>La dynamique de l'activité agricole, comme composante essentielle du paysage de la Clusaz.</p> <p>La structuration du développement urbain.</p> <p>Les perceptions valorisantes du patrimoine bâti traditionnel.</p> <p>Le soin apporté au traitement paysager des aménagements du domaine skiable.</p> <p>La perception de la « porte d'entrée » de La Clusaz.</p> <p>L'orientation du développement urbain, dans un objectif de réparation paysagère de la vallée des Aravis.</p> <p>La valorisation du col des Aravis.</p> <p>Le caractère émotionnel des perceptions éloignées sur la montagne.</p> <p>Le maintien du caractère ouvert, agropastoral de la vallée des Confins.</p> <p>La gestion de l'incidence de la fréquentation touristique du plateau des Confins.</p> |

| Domaine de l'environnement | Atouts | Faiblesses | Enjeux |
|--|---|---|--|
| Ressource en eau | <p>SDAGE Rhône-Méditerranée approuvé en 2009.</p> <p>Un contrat de bassin versant en cours.</p> <p>Un réseau hydrographique bien développé et de bonne qualité.</p> <p>97% du territoire assaini collectivement</p> <p>Au sein du contrat de milieu Fier et Lac d'Annecy</p> <p>Alimentation en eau potable par de nombreuses ressources sur le territoire.</p> | <p>Des dépassements des capacités de traitement de la STEP, soit par forte affluence touristique, soit par très mauvais temps.</p> <p>Pas de SDA ni de CASMAA</p> <p>Présence de réseaux unitaires au chef-lieu.</p> <p>Ruissellements et saturations du réseau dans certains secteurs</p> <p>Alimentation en eau potable qui va devenir compliquée dans les prochaines années en haute saison.</p> | <p>La qualité de la masse d'eau souterraine :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les fonctions de filtration et d'épuration des zones humides de la commune. <p>La qualité du Nom :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'application du SDAGE et la mise en œuvre du contrat de bassin. ▪ La qualité des cours d'eau se jetant dans le Nom : tributaires. ▪ Les fonctions de régulation hydrique et d'épuration des zones humides. <p>Le confortement des fonctionnalités naturelles des cours d'eau et des milieux humides.</p> <p>La capacité d'infiltration des eaux pluviales dans les sols qui passe par la limitation de l'imperméabilisation.</p> <p>La maîtrise du phénomène de saisonnalité dans l'alimentation en eau potable de la commune.</p> |
| Sols et sous-sols | <p>Pas de sol pollué sur le territoire communal.</p> | | <p>Le maintien de la qualité des sols</p> |
| Energie et gaz à effet de serre | <p>Une dynamique de développement des transports en commun.</p> <p>Des installations d'énergies renouvelables qui se développent chez les particuliers.</p> | <p>Un trafic touristique important.</p> <p>Une proportion des émissions de GES via le transport non négligeable.</p> <p>Aucun bâtiment public équipé en énergie renouvelable.</p> | <p>La dynamique de développement des énergies renouvelables.</p> <p>Le développement d'une politique globale d'économie d'énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développement des transports en commun et organisation du territoire pour favoriser la mixité des fonctions et les modes de déplacement doux. - Développement de formes urbaines plus économes en énergie (volumes, matériaux et isolation, orientation, agencement...). |

| Domaine de l'environnement | Atouts | Faiblesses | Enjeux |
|---|---|---|--|
| Air - Climat | Air de bonne qualité. | Pas de station de mesure sur la commune. | La surveillance de la qualité de l'air. L'organisation du territoire pour limiter les déplacements en voiture individuelle : mixité des fonctions, développement de modes de déplacements doux (piéton, vélo). Le développement des transports en commun et d'alternatives au déplacement en voitures individuelles (TC, covoiturage). |
| Déchets | Une valorisation des déchets (matière, énergétique). Une diminution constante de la production d'OM sur la CC. Tri bien développé sur la commune. Développement du compostage individuel pour diminuer la quantité d'OM. Collecte des huiles usagées afin d'éviter leur déversement dans le réseau d'assainissement. Ramassage des déchets, sur les pistes de ski. Une solution pour les déchets inertes, à proximité (Saint-Jean-de-Sixt). | Des ratios par habitant, difficilement calculables. | La réduction à la source de la production de déchets : - Obligation de la loi Grenelle : - 7% de la production d'OMA (OM + Tri sélectif), d'ici 2014. La valorisation des déchets : - Obligation de la loi Grenelle : 45% des OMA en recyclage matière et valorisation organique, d'ici 2015. |
| Bruit | Une très faible partie de la commune concernée par des problèmes sonores liés au trafic routier. | | L'attention, portée au tronçon considéré comme bruyant, dans le développement communal. |
| Risques naturels et technologiques | Des risques connus et répertoriés. Un DICRIM distribué à la population. Commune dotée d'un PPRn. | Des risques non négligeables. | L'attention portée aux risques dans l'aménagement du territoire communal, afin de : - Ne pas aggraver les risques existants. - Limiter la vulnérabilité des aménagements nouveaux. La gestion forestière : rôle de protection contre les risques de ravinement, instabilité de versants, avalanches et chutes de blocs. Les espaces de liberté des cours d'eau et la fonction hydraulique des zones humides : rôle de tampon, lors de forts épisodes pluvieux et de la fonte des neiges. |

2.6. Les grands enjeux de l'élaboration du PLU

Les grands enjeux socio-économiques :

Une analyse transversale des enjeux socio-économiques thématiques a permis de dégager les deux grands enjeux suivants :

- la vie de "village-habité", menacée par les déséquilibres démographiques et générationnels en cours.
- le dynamisme économique à terme de la station, face aux enjeux économiques et environnementaux de demain, qui reposent, et reposeront encore davantage à l'avenir, sur la qualité et l'authenticité de son « cadre de vie », la préservation de la ressource, et la capacité à anticiper les enjeux de la mobilité de demain.

Les grands enjeux environnementaux :

Une analyse transversale des enjeux environnementaux thématiques a permis de dégager deux enjeux environnementaux majeurs pour le territoire :

1. Un développement urbain en cohérence avec les attentes de la population résidente, les représentations que se fait la population touristique de la commune et respectueux du patrimoine naturel environnant.
2. Le développement des énergies renouvelables et des formes urbaines économes en énergie et l'organisation du territoire (transport collectif, mixité des services), pour la réduction de la consommation d'énergie et le maintien d'un air de bonne qualité.

Les grands enjeux transversaux :

De l'approche thématique ont pu être dégagés les enjeux transversaux pour l'avenir de La Clusaz, rappelés ci-après :

- Le confortement de La Clusaz, en tant que lieu de vie, en premier lieu pour les habitants, dans ses différentes fonctions (logement, services, mobilité, emplois...).
- La pérennité de l'économie touristique, qui exige :
 - la préservation et la valorisation des qualités du cadre paysager,
 - le renforcement de l'animation et des qualités d'ambiance du "village-station",

- le niveau des infrastructures, hébergements, équipements permettant des alternatives au ski,
- l'amélioration de la fonctionnalité, en particulier en termes de mobilité et d'accessibilité tous modes,
- le soutien des établissements touristiques.
- La protection de la fonctionnalité de l'activité agricole, porteuse d'un enjeu économique propre, mais également de qualité du cadre paysager, de maintien de l'identité et de l'authenticité du territoire.
- L'orientation des choix de fonctionnement et de développement futurs, afin de garantir la protection et la valorisation des caractéristiques du "socle" du territoire et la prise en compte de sa capacité à "supporter" les évolutions futures.

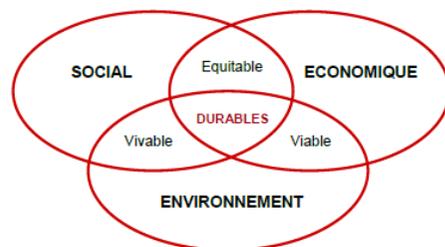
3. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Sorte de charte politique, le PADD est la « clef de voûte » du PLU. Il expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, qui concernent l'organisation de l'ensemble du territoire communal, pour les années à venir. Le PADD (Pièce n°2 du PLU) constitue une pièce obligatoire du dossier de PLU. Bien que non opposable aux permis de construire, il est essentiel dans la cohérence du document d'urbanisme : les autres pièces du PLU qui ont une valeur juridique doivent être en cohérence avec le PADD.

3.1. La notion de développement durable

Un engagement à promouvoir des modes de développement plus respectueux de l'environnement, de la solidarité sociale et de l'épanouissement culturel.

La convergence de trois préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.



... et dont les 5 finalités sont rappelées ci-dessous :

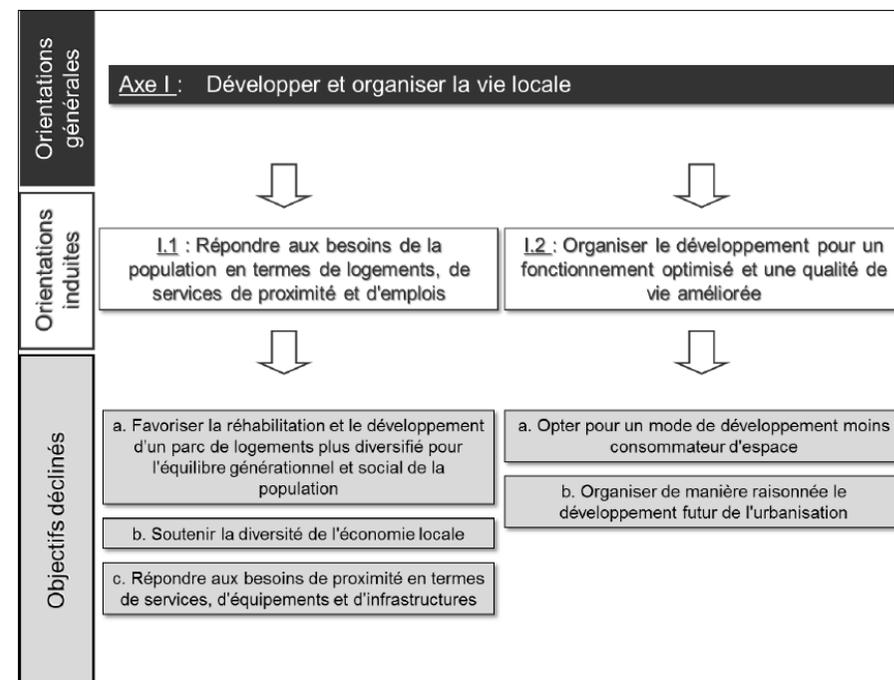
- Finalité 1 :** Le changement climatique (lutte, adaptation) et la protection de l'atmosphère.
- Finalité 2 :** La préservation de la biodiversité, la protection et la gestion des milieux et des ressources.
- Finalité 3 :** L'épanouissement de tous les êtres humains par l'accès à une bonne qualité de vie.
- Finalité 4 :** La cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations.
- Finalité 5 :** Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

3.2. Le PADD de La Clusaz

Les enjeux dégagés du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ont inspiré le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de La Clusaz, qui a fait l'objet de débats du Conseil Municipal.

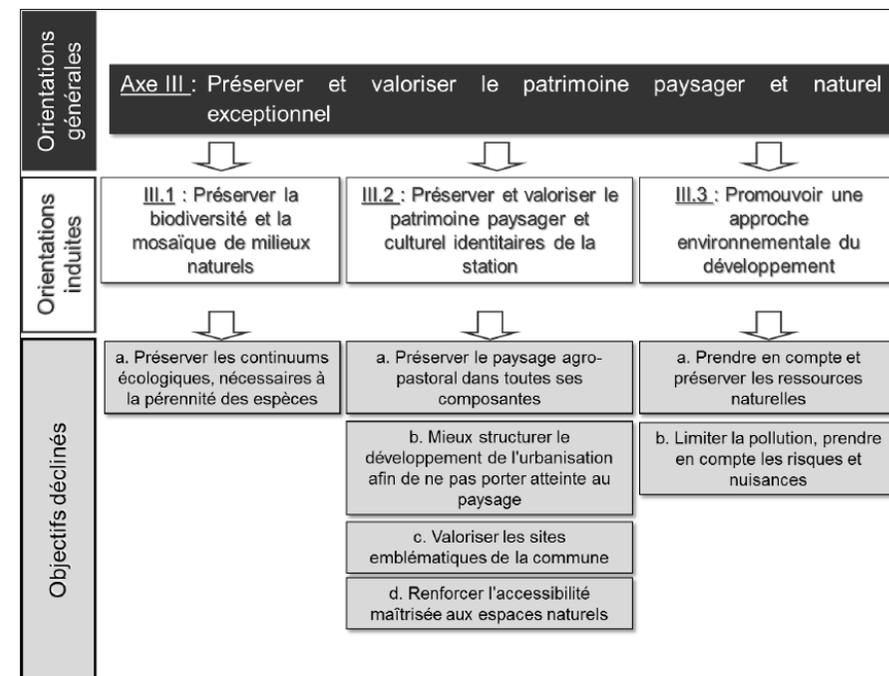
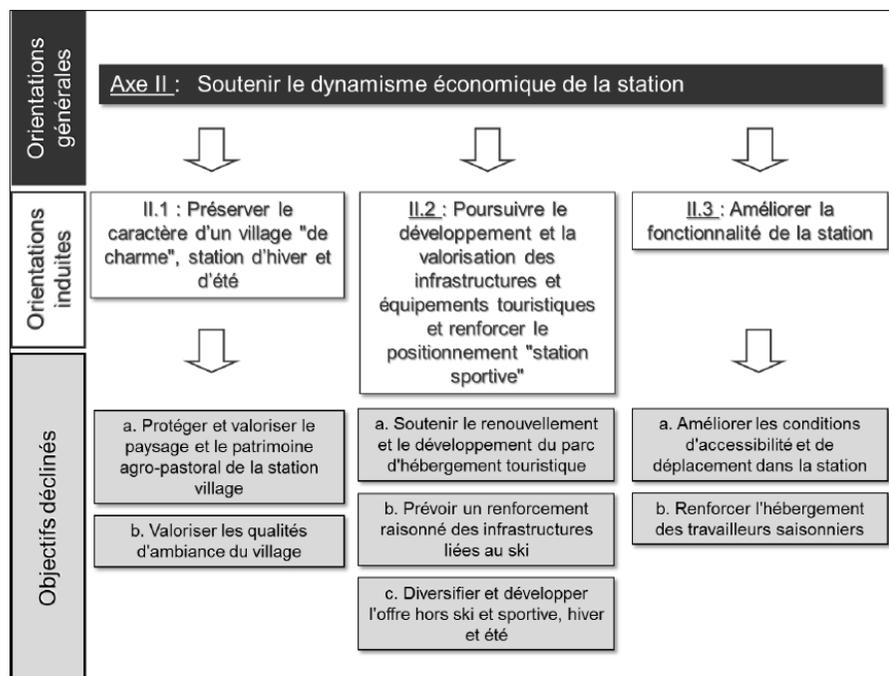
Le PADD s'organise à partir de trois grands axes, qui constituent la vision de l'avenir de La Clusaz, portée par le Conseil Municipal, en concertation avec la population :

L'Axe I du PADD porte sur le développement et l'organisation de la vie locale, afin de répondre aux besoins de la population en termes de logements, de services de proximité et d'emplois et d'organiser le développement pour un fonctionnement optimisé et une qualité de vie améliorée, dont l'un des moyens est la modération de la consommation d'espace pour les besoins du développement de l'urbanisation.



L'axe II du PADD concerne le soutien du dynamisme économique touristique de la station, en :

- préservant le caractère d'un village "de charme", station d'hiver et d'été,
- poursuivant le développement et la valorisation des infrastructures et équipements touristiques et renforcer le positionnement "station sportive",
- améliorant la fonctionnalité de la station.



L'axe III du PADD aborde les thèmes liés au cadre de vie, dans ses dimensions environnementales et paysagères, afin de préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel exceptionnels. Ses orientations induites visent :

- la préservation de la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels,
- la préservation et la valorisation du patrimoine paysager et culturel identitaires de la station,
- la promotion d'une approche environnementale du développement.

Le projet communal exprimé dans le PADD de La Clusaz reflète la volonté de soutenir prioritairement la vie du village-station, dans ses fonctions d'habitat et économiques, afin de faire face aux menaces et déséquilibres en cours.

Ainsi, des options sont prises pour développer l'habitat permanent et les services, afin de maintenir une population résidente et active.

Le développement économique est soutenu par des projets visant le maintien de son attractivité touristique, qui doit être diversifiée pour demeurer compétitive, en lien avec le soutien des autres secteurs d'activités présents sur le territoire, nécessaires à l'animation et l'identité locale.

Par ses choix de développement, le projet communal s'inscrit dans le cadre d'une protection renforcée des qualités paysagères et environnementales du territoire, permettant d'affirmer la qualité et l'authenticité de son « cadre de vie », façonné par l'agropastoralisme, de maîtriser et limiter l'impact environnemental du développement.

4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit, à travers ces Orientations d'Aménagement et de Programmation, de préciser et de maîtriser le développement de secteurs stratégiques pour le développement de la commune.

Les OAP (pièce n°5 du PLU) sont opposables aux tiers : elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans obligation de conformité contrairement aux dispositions du règlement.

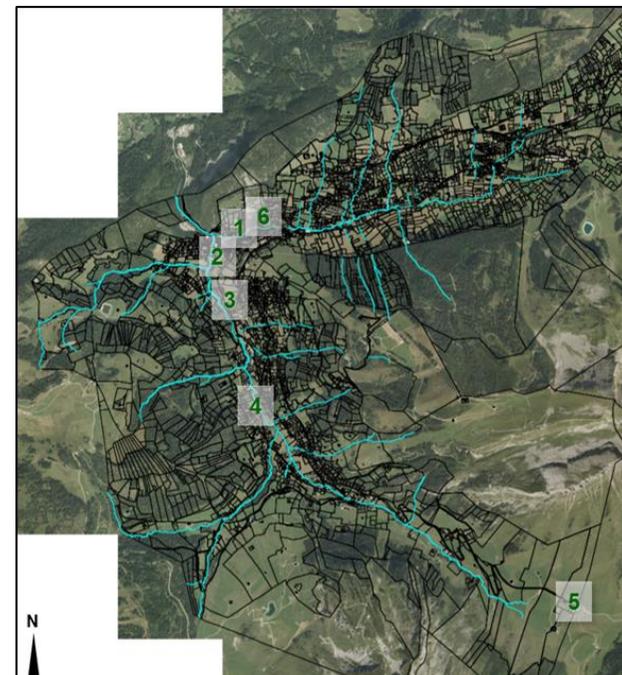
Six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été définies au sein du PLU de La Clusaz (pièce n°5-1 du PLU).

Elles concernent les secteurs suivants :

1. Centre-village – La Croix (secteurs UHv / UTv /UE-oap1)
2. Champ Giguët (secteur Ne-oap2)
3. Le Clos (secteur 1AUH1-oap3)
4. Grand-Maison (secteurs 1AUH1 / UT-oap4)
5. Col des Aravis (secteur N-oap5)
6. Est du centre-village (secteur UHv-oap6)

Chaque OAP sectorielle comprend :

- Une présentation du site concerné,
- Les enjeux d'aménagement portés par le secteur dans le cadre du projet communal,
- Les principes d'aménagement, à respecter en termes de compatibilité, en matière d'accès et desserte, de forme urbaine, d'espaces publics et collectifs,
- Le cas échéant, le programme de constructions,
- Un schéma d'aménagement, opposable,
- Pour certaines OAP, des illustrations des intentions d'aménagement, non opposables.



Localisation des OAP sectorielles sur le territoire communal

Le PLU définit également une Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale, sur les questions relatives à la préservation et la mise en valeur de l'environnement, du paysage et du patrimoine.

Au sein de cette OAP, 3 fiches-action sont déclinées :

- fiche action 1 : « protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune ».
- fiche action 2 : « protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune ».
- fiche action 3 : « intégrer l'implantation des constructions et installations agricoles nouvelles en zone agricole ».

Cette OAP patrimoniale est accompagnée d'une cartographie localisant, sur le territoire communal, les thèmes faisant l'objet d'orientations, à respecter dans un rapport de compatibilité.

5. LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DU PLU

Les règlements graphiques (RG, Pièces du PLU n°3-1 et 3-2) et le règlement écrit (Pièce n°3-3 du PLU), résultent de la transcription réglementaire du projet communal. Ils indiquent les conditions d'occupation et d'usage du sol selon les secteurs de la commune, auxquels il est indispensable de se référer pour tout projet d'urbanisme, public ou privé.

5.1. Le règlement graphique du PLU

Les règlements graphiques (RG) du PLU font apparaître les différentes délimitations qui renvoient au règlement du PLU :

- Les zones du PLU : urbanisées, à urbaniser, agricoles et naturelles, lesquelles sont pour la plupart déclinées en « secteurs ».
- Des périmètres ou linéaires, qui se superposent aux zones, traduisent la prise en compte de sensibilités particulières du territoire et d'objectifs du PADD, auxquelles correspondent des règles particulières figurant dans le règlement des zones concernées.

En outre, le RG fait apparaître les emplacements réservés, ainsi que leur liste, couvrant les espaces sur lesquels la commune entend mener une politique foncière dans un objectif d'intérêt général.

En raison de l'importance et du volume des informations figurant au règlement graphique, et pour une meilleure lisibilité, le RG est composé de deux plans complémentaires :

- Le RG 3-1 : sur lequel le plan de zonage apparaît en couleur, ainsi que les emplacements réservés et certains périmètres et désignations plutôt relatifs à la constructibilité (secteur de mixité sociale, STECAL, chalets d'alpage).
- Le RG 3-2 : sur lequel le zonage apparaît en noir et blanc, ainsi que certains périmètres et désignations plutôt relatifs à la protection (secteurs d'intérêt écologique, zones humides, bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural, dont les chalets d'alpage, corridors écologiques, EBC, domaine skiable, secteur de protection du lac des Confins, secteurs de risques naturels forts).

5.1.1. UN ZONAGE REFLETANT LE PROJET DE TERRITOIRE EXPRIME PAR LE PADD

Par rapport au POS, le PLU prévoit un développement adapté aux objectifs de modération de la consommation d'espace, de renforcement de l'habitat permanent et de l'économie. Il introduit des mesures renforcées de protection de la nature, du patrimoine et des paysages, pour une gestion du territoire et un mode de fonctionnement plus « soutenables ».

Ainsi, le PLU prévoit des zones d'urbanisation future destinées au renforcement du logement, notamment social. Leur ouverture à l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme (zones 1AU). Le document d'urbanisme est « dimensionné » pour répondre aux besoins du développement à échéance de ce dernier.

Les projets de développement sont localisés sur des secteurs stratégiques de par leur dimension, leur accessibilité et leur équipement, qui permettront de mettre en œuvre des projets structurants pour le développement de l'habitat permanent. Ils sont localisés aux abords immédiats du centre-village, ainsi que dans la vallée des Aravis. Sur le reste du territoire communal, le PLU vise une gestion des espaces déjà urbanisés dans le respect de leurs caractéristiques et sensibilités, et la protection des espaces agricoles et naturels.

Le zonage résultant de la mise en œuvre du projet communal, tel que justifié ci-avant se traduit par une réduction de plus de 65 ha de la somme des surfaces constructibles par rapport au POS (considérant le caractère « constructible » de la zone NDr du POS) :

- une augmentation des zones urbanisées, du fait de la prise en compte de l'état d'urbanisation de zones NA et NDr du POS : plus 40 ha,
- une réduction des zones à urbaniser : moins 21 ha.

A noter que la réduction de la zone naturelle (moins 565 ha) se fait majoritairement au bénéfice de la zone agricole, et révèle une prise en compte renforcée de cette activité.

5.1.2. LES ZONES DU PLU

▪ Les zones urbanisées (U)

La zone UH est une zone à vocation dominante d'habitat, en mixité possible avec certaines activités économiques et équipements. Elle se compose de différents secteurs :

- **Le secteur UHv** : qui concerne spécifiquement le centre-village de La Clusaz, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification et à la mixité de l'habitat. Il comprend deux secteurs couverts par les OAP n°1 et 6.
- **Le secteur UH1** couvre un secteur situé en continuité Est du centre-village, à vocation de gestion et de développement de l'habitat de moyenne densité dominant.
- **Le secteur UH2** concerne des secteurs d'habitat dominant de faible densité, où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à gérer et développer ces formes de constructions au sein d'espaces au caractère aéré, parfois végétalisés, souvent sensibles du point de vue du paysage et des fonctionnalités écologiques.
- **Le secteur UH2I** concerne les secteurs d'habitat dominant de faible densité soumis à forte sensibilité paysagère, où sont introduites des dispositions réglementaires destinées à la gestion des constructions existantes.

La zone UE couvre les sites d'équipements publics ou d'intérêt collectif de toutes natures.

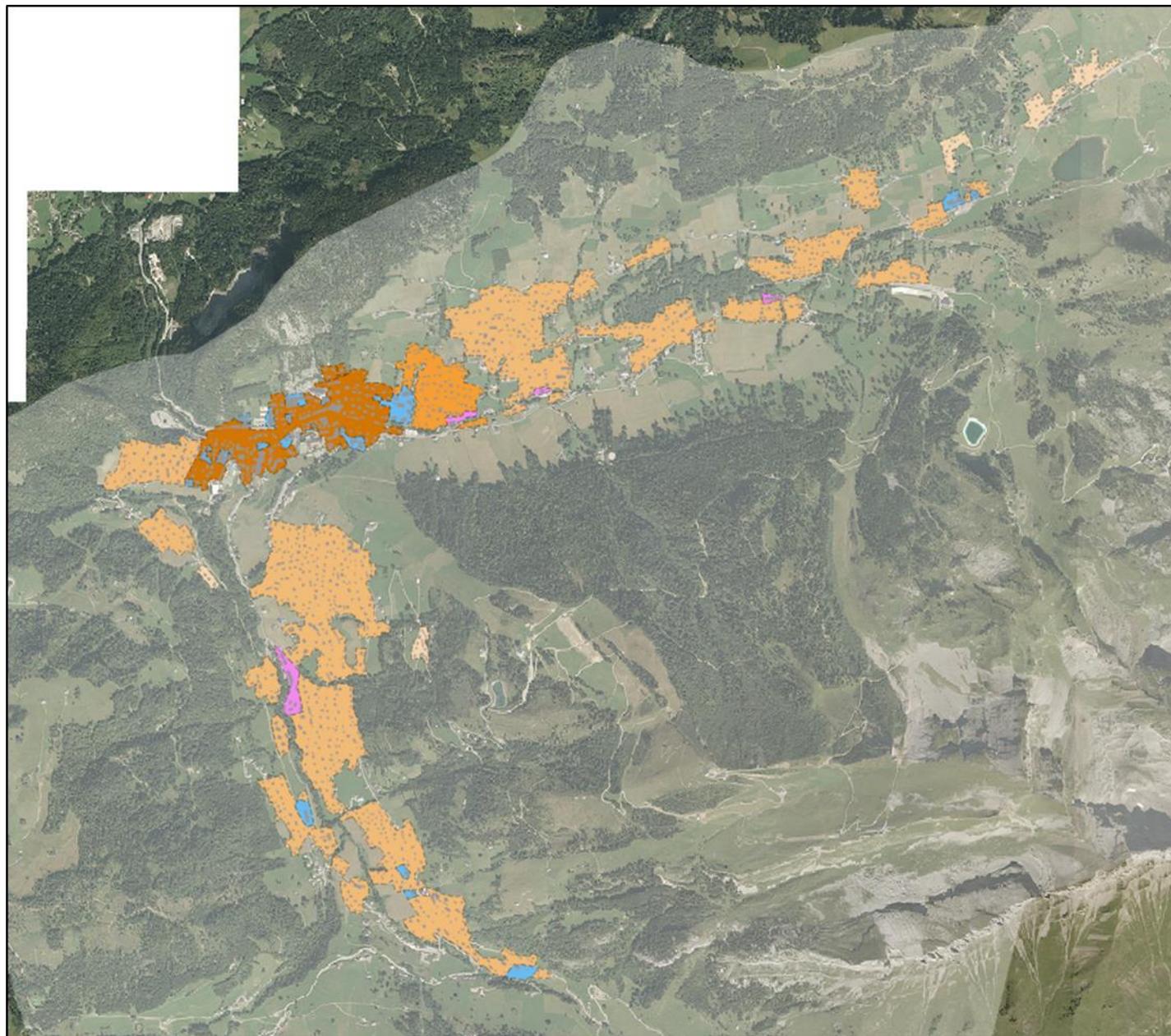
La zone UT couvre les secteurs occupés par des hébergements et activités touristiques. Les règles associées à la zone UT offrent un cadre adapté à la gestion et au développement de ces activités touristiques, en tenant compte de leurs contraintes de fonctionnement et de leurs spécificités. Elle comprend un secteur couvert par l'OAP n°4, ainsi que les secteurs suivants :

- **Le secteur UTv**, pour la gestion et le développement des activités touristiques au centre-village. Il comprend un secteur couvert par l'OAP n°1.
- **Le secteur UTv***, au centre-village, au sein duquel toute autorisation d'urbanisme doit faire l'objet d'une opération d'ensemble.

La zone UX couvre les secteurs dédiés spécifiquement aux activités artisanales et de bureaux de la commune, situés aux lieudits Les Fiaux, Le Nant L'Adroit et Le Fernuy. Les règles associées à la zone UX offrent un cadre adapté à la gestion et au développement de ces activités économiques (artisanat, industrie, bureaux, entrepôts) difficilement insérables en mixité avec l'habitat, en tenant compte de leurs contraintes de fonctionnement et de leurs spécificités.

L'ensemble des zones urbanisées représente une superficie totale de 179,4 ha, soit 4,4% du territoire communal.

Par rapport au POS, la zone urbanisée est augmentée de 39,7 ha.



Les zones urbanisées du PLU

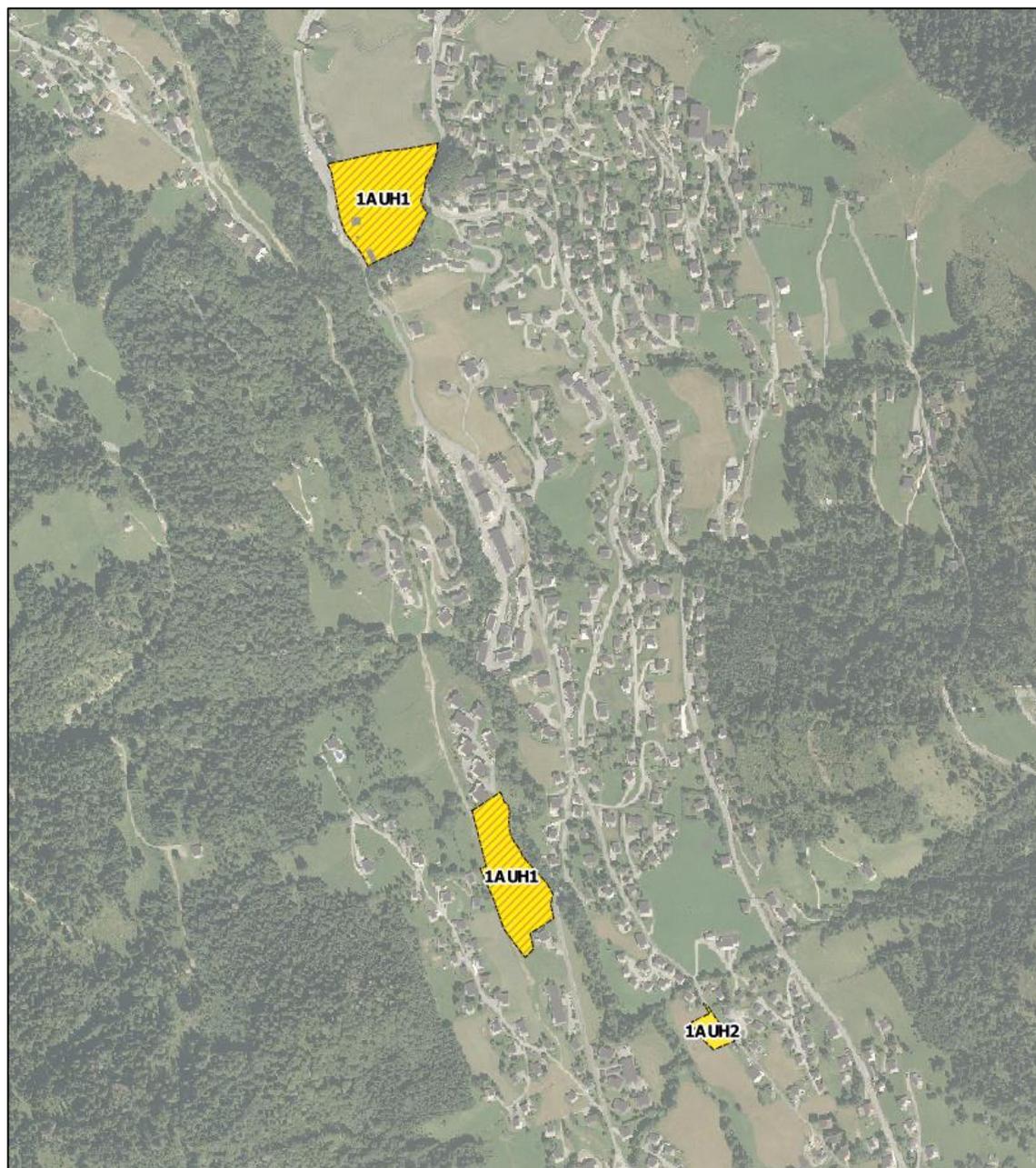
▪ Les zones à urbaniser (AU)

Le PLU de La Clusaz inscrit uniquement des zones à urbaniser à court ou moyen terme (1AU).

La zone **1AUH** concerne des secteurs à vocation dominante de développement de l'habitat, et comprend :

- **Le secteur 1AUH1-oap3** : au lieudit « Le Clos », à vocation dominante d'habitat dense et de moyenne densité, où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à développer ces formes de constructions. Il est couvert par l'OAP n°3.
- **Le secteur 1AUH1-oap4** au lieudit « Grand-Maison », à vocation dominante d'habitat de moyenne densité, où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à développer ces formes de constructions. Il est couvert par l'OAP n°4.
- **Le secteur 1AUH2** au lieudit « Gotty », à vocation dominante de développement de l'habitat de moyenne densité, où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à développer ces formes de constructions.

Les zones à urbaniser du PLU représentent 3,3 ha (soit 0,1% du territoire communal, contre 24,7 ha au POS).



Périmètre des zones à urbaniser composée des secteurs 1AUH1-oap3, 1AUH1-oap4 et 1AUH2

▪ La zone agricole (A)

La délimitation de la zone agricole au plan de zonage revêt une importance particulière pour la mise en œuvre du projet communal :

- en tant qu'activité économique à part entière, à soutenir,
- de par son rôle d'entretien des espaces ouverts, contribuant à la qualité et à l'identité du paysage agropastoral.

Cette délimitation répond en outre à l'objectif de limitation de la consommation d'espace agricole. Le règlement de la zone agricole vise à protéger le potentiel agronomique de ces espaces et permettre la fonctionnalité de l'activité agricole professionnelle.

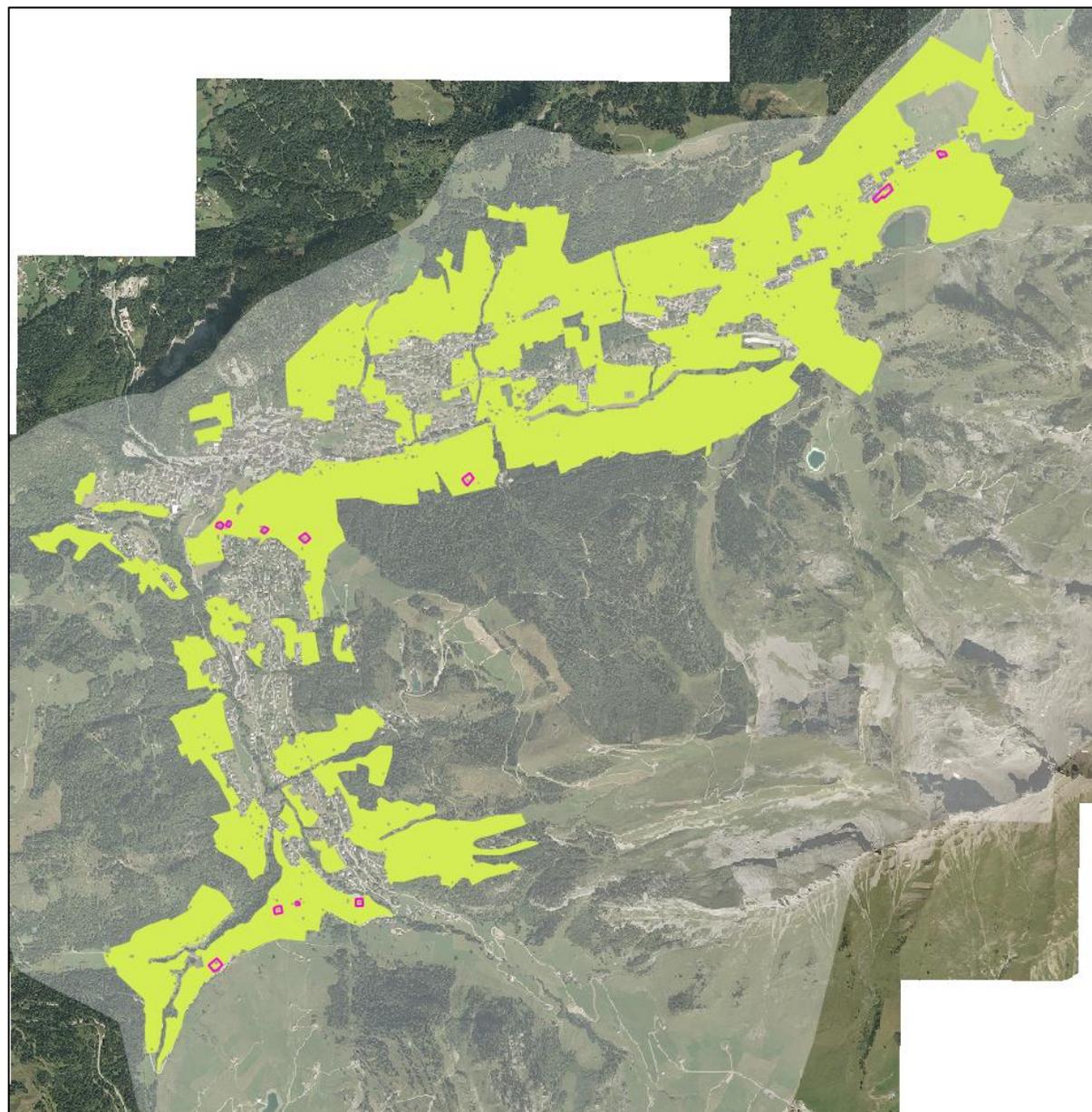
La zone agricole comprend onze STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), qui concernent des établissements touristiques existants, liés le plus souvent au domaine skiable, dont il convient de permettre la gestion et un développement limité, dans le respect des sensibilités agricoles et paysagères de leur site :

- **STECAL n°1, 2, 4, 9, 14, 16** : établissements hôteliers,
- **STECAL n°5** : buvette,
- **STECAL n°10, 15** : restaurant,
- **STECAL n°17** : auberge,
- **STECAL n°19** : structure d'hébergement de tourisme social.

La zone A représente une superficie totale de 534 ha, soit 13,2% du territoire communal.

Le POS ne délimitait pas de zone agricole. Néanmoins, par rapport aux secteurs naturels indicés « a » sur lesquels l'activité agricole était reconnue par le POS (NDa et NDea) et qui représentaient 39 ha, elle est augmentée de 495 ha.

Outre les surfaces en zone A, le secteur Na est dédié à l'activité pastorale en milieu naturel. (voir ci-après).



La zone A et ses STECAL

▪ La zone naturelle (N)

Cette zone assure principalement la protection des espaces boisés et des secteurs faisant l'objet de sensibilités environnementales et paysagères particulières.

La délimitation de la zone naturelle, dans le contexte de La Clusaz, contribue à répondre à plusieurs orientations du PADD, liées à la préservation des qualités environnementales et paysagères du territoire.

La zone naturelle est composée de différents secteurs :

- **Le secteur N-oap5**, couvert par l'OAP N°5 « Col des Aravis » est destiné à encadrer un projet de valorisation de ce site emblématique, porté par les communes de La Clusaz et La Giétaz.
- **Le secteur Na** : à vocation de gestion des sites d'alpages.
- **Le secteur Ne** : à vocation de gestion des équipements publics et/ou d'intérêt collectif situés dans des espaces à caractère naturel dominant. Il comprend un secteur couvert par l'OAP n°2 : « Champ-Giguet », destiné à encadrer au cœur du village, un projet de valorisation du front de neige et des espaces publics.
- **Le secteur Ng** : de gestion et de développement des activités touristiques et sportives à vocation golfique concerne le terrain de golf existant sur le plateau des Confins, ainsi qu'un espace permettant son extension.
- **Le secteur Ntc** : à vocation de gestion d'un terrain de camping caravanage situé au lieudit Le Carre.

La zone naturelle comprend dix STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), qui concernent pour la plupart des activités économiques existantes, liées le plus souvent au domaine skiable, dont il convient de permettre la gestion et un développement limité, dans le respect des sensibilités agricoles et paysagères de leur site :

- **STECAL n°3** : auberge de jeunesse.
- **STECAL n°6, 7, 11, 12, 13, 18, 20** : restaurants.
- **STECAL n°8** : boutique liée à la fréquentation du site du col des Aravis.

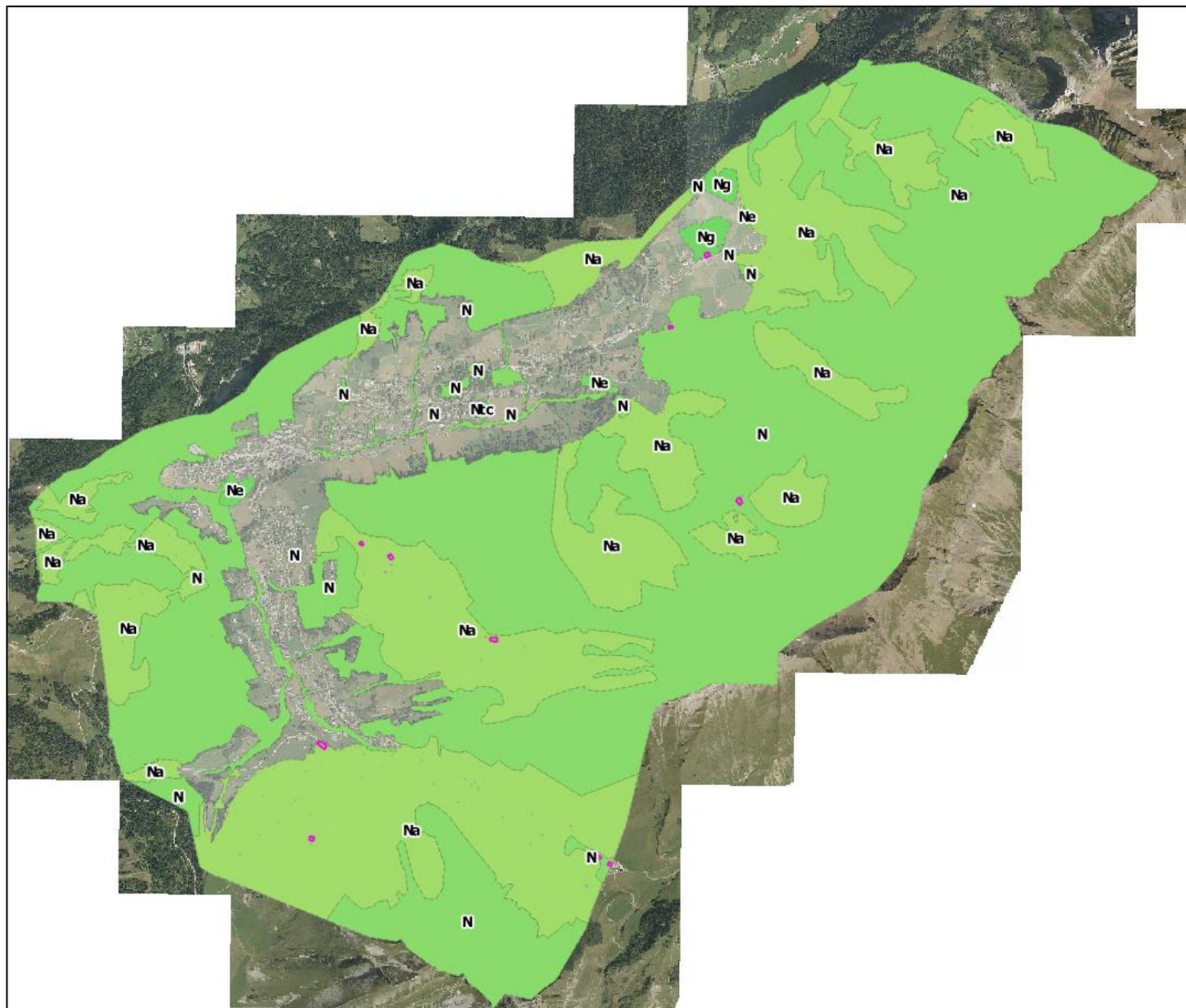
En outre, le **STECAL n°21**, au sein du parcours de golf du plateau des Confins est destiné à permettre la réalisation d'une structure permettant la

mutualisation des équipements liés au fonctionnement du ski nordique et du golf.

La zone N représente une superficie totale de 3333 ha, soit 82,3 % du territoire communal.

Par rapport à l'ensemble des zones naturelles du POS, le PLU opère une réduction d'environ 565 ha. Néanmoins, il convient de considérer cette donnée au regard des :

- 83 ha couverts par des zones naturelles « constructibles » au POS (zones de transfert de COS réceptrices : NDr),
- 534 ha transférés en zone agricole par le PLU.



La zone N et ses secteurs

5.1.3. LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES

Elles traduisent la prise en compte de sensibilités particulières du territoire et d'objectifs du PADD, auxquelles correspondent des règles spécifiques intégrées dans le règlement des zones concernées. Sont distingués :

Figurant sur le RG 3-1 :



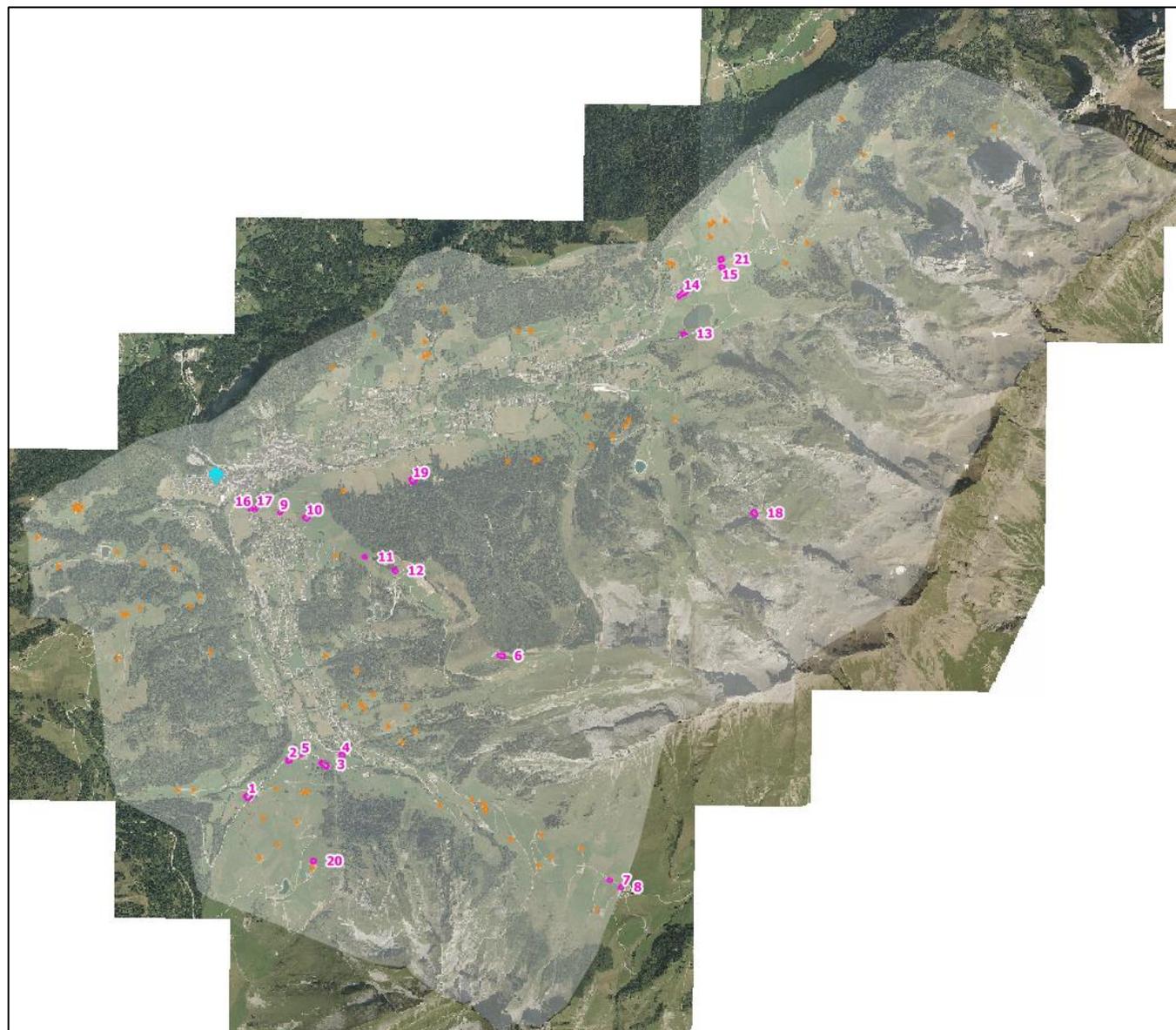
Le périmètre de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, pour la réalisation de logements pour les travailleurs saisonniers au centre-village.



Les STECAL en zones A et N (voir ci-avant).



Les chalets d'alpages ou bâtiments d'estive, identifiés au titre de l'article L122-11-3° du Code de l'Urbanisme (loi montagne) et qui peuvent faire l'objet de restauration, reconstruction, et extension limitée (sous conditions).



Figurant sur le RG 3-2 :



Les Espaces Boisés Classés (au titre de l'article L113-1 du CU) : protégeant les masses boisées recensées et reconnues pour leur valeur paysagère ou stabilisation des sols.

Les éléments patrimoniaux (quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique

ou architectural) (au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme). Les règles relatives à ces éléments ont pour objectif de préserver leur caractère patrimonial, de favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien. Il s'agit des :



- **Bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural.**
- **Les chalets d'alpages ou bâtiments d'estive.**

Les éléments patrimoniaux (de paysage, site et secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique) (article L151-23 du Code de l'Urbanisme). Les règles applicables aux éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP patrimoniale. Il s'agit des :



- **Les secteurs d'intérêt écologique** : recouvrent des réservoirs majeurs de biodiversité, qui en raison de leur forte valeur écologique font l'objet d'un repérage spécifique destiné à les protéger et permettre leur gestion. Ils distinguent les zones humides, qui font l'objet de dispositions particulières.



- **Les corridors écologiques** : les dispositions réglementaires applicables visent essentiellement à préserver leur "perméabilité" (à éviter que les occupations ou utilisations du sol n'entrave la circulation de la faune).



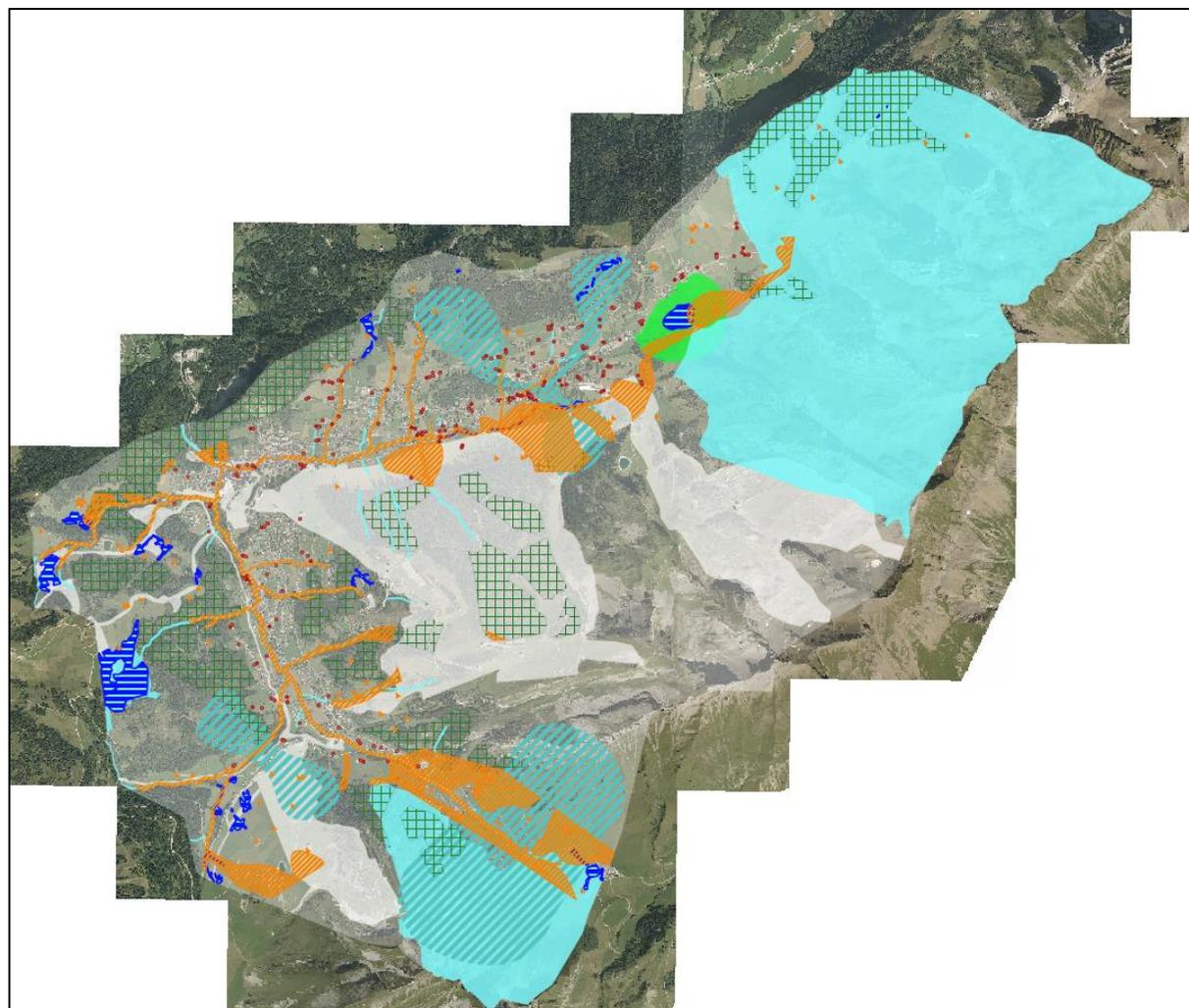
Le domaine skiable : destiné à préserver la fonctionnalité de ce dernier



Le secteur de protection du lac des Confins, destiné à la protection de ses rives naturelles, dans un périmètre de 300m.

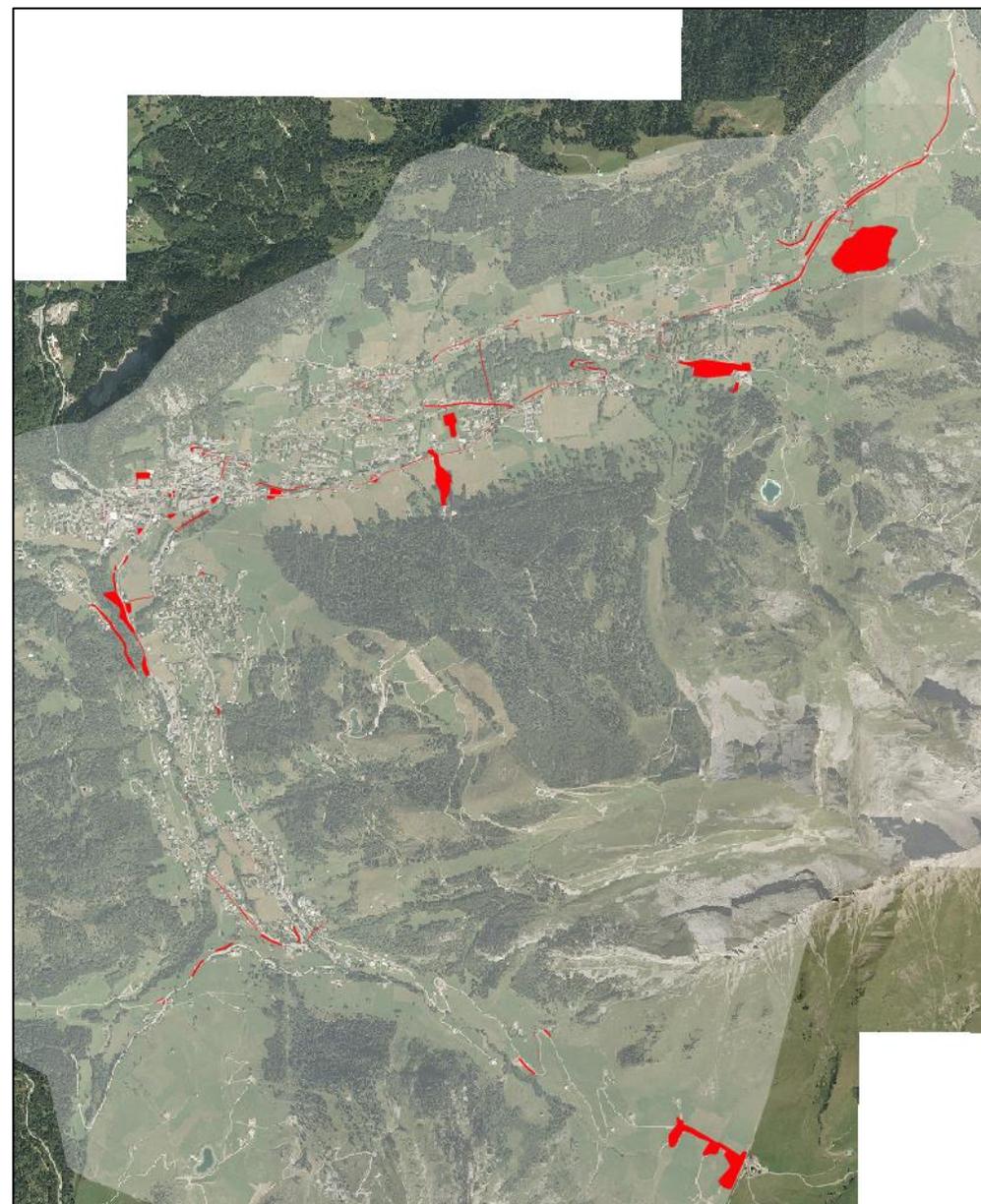


Les secteurs de risque naturel fort (au titre de l'article R123-11-b du CU). Ils recouvrent les secteurs affectés par des risques naturels forts identifiés au PPRn, au sein desquels le règlement du PLU renvoie aux dispositions réglementaires du PPRn, en vue de la protection des personnes et des biens.



5.1.4. LES EMBLEMES RESERVES

L'inscription des 47 emplacements réservés (dont la liste et l'emprise figurent au RG 3-1) exprime une politique foncière volontariste de la commune, en faveur de projets et travaux publics, d'intérêt général. Ils sont destinés à l'amélioration des infrastructures de voirie, aux espaces et équipements publics, liaisons piétonnes, stationnements,...



Les emplacements réservés figurant au RG 3-1 du PLU

5.2. Le règlement écrit du PLU

Le règlement écrit peut comporter 16 articles, fixant les règles relatives :

- article 1, aux occupations et utilisations du sol interdites,
- article 2, aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- articles 3 et 4, aux conditions de desserte des terrains : accès, et dessertes (pour l'article 3), réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (pour l'article 4),
- article 5, à la superficie minimale des terrains constructibles, cet article est abrogé par la loi ALUR,
- articles 6, 7 et 8, aux règles d'implantation des constructions sur le terrain : par rapport aux voies et aux emprises publiques (article 6), par rapport aux limites séparatives (article 7), et les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8),
- article 9, à l'emprise au sol des constructions,
- article 10, à la hauteur maximale des constructions,
- article 11, à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (...),
- article 12, aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,
- article 13, aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations,
- article 14, au coefficient d'occupation des sols, cet article est abrogé par la loi ALUR.

La définition de ces règles résulte de l'application des objectifs du PADD. Les principales dispositions réglementaires applicables dans chaque zone sont synthétisées dans les tableaux ci-après.

▪ Les objectifs poursuivis pour la définition des règles

Le règlement distingue les zones urbanisées, à urbaniser, agricoles et naturelles, au sein desquelles des secteurs sont différenciés, afin de répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le règlement de la zone UH a pour objectif de permettre la poursuite du développement de l'urbanisation à vocation dominante d'habitat, en mixité possible avec d'autres occupations (activités économiques et équipements). Cette zone est composée de différents secteurs, distingués par des « indices ». Au sein de ces secteurs, les occupations admises, ainsi que les formes urbaines résultant du règlement sont adaptées, en fonction de critères de fonctionnalité, ainsi que de cohérence avec les caractéristiques du tissu urbain existant et les sensibilités paysagères des secteurs concernés. Ainsi, la zone UH distingue :

- comportant l'indice « v » (village) : des règles adaptées à la densification et à la mixité de l'habitat,
- comportant l'indice « 1 » : des règles adaptées au développement de l'habitat de moyenne densité dominant,
- comportant l'indice « 2 » : des règles au développement de l'habitat de faible densité dominant,
- comportant l'indice « l » (limité) : des règles adaptées à la gestion des constructions existantes.

Le règlement de la zone UT a pour objectif la préservation de l'activité touristique existante sur la commune, en permettant la gestion et l'évolution des équipements et hébergements touristiques existants. Cette zone est composée de différents secteurs, distingués par des « indices ». Comme pour la zone UH, au sein des secteurs de la zone UT, les occupations admises, ainsi que les formes urbaines résultant du règlement sont adaptées, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en fonction de critères de fonctionnalité des activités existantes, ainsi que de cohérence avec les caractéristiques du site et les sensibilités paysagères des secteurs concernés. Ainsi, la zone UT distingue :

- comportant l'indice « v » : des règles adaptées à la gestion et au développement des activités touristiques au centre-village, en cohérence avec les caractéristiques de son tissu urbanisé,

- comportant l'indice « * » : des règles exigeant la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur considéré,

Le règlement de la zone UE a pour objectif la préservation des secteurs d'équipements, en permettant la gestion et le développement des équipements publics et d'intérêt collectif. Les règles sont adaptées à leurs contraintes spécifiques de fonctionnement.

Le règlement de la zone UX a pour objectif la gestion et le développement des activités économiques artisanales et de bureaux. Les règles sont adaptées à leurs contraintes spécifiques de fonctionnement.

Le règlement des zones 1AUH a pour objectif de permettre le développement de formes d'habitat dominant dense et de moyenne densité (pour le secteur 1AUH1-oap3) et de moyenne densité (pour les secteurs 1AUH1-oap4 et 1AUH2).

Le règlement de la zone A a pour objectif la préservation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement de la zone N a pour objectif la préservation des espaces à caractère naturels et forestiers dominants, à protéger notamment pour la

qualité des sites et de l'environnement. La zone N est composée de différents secteurs, au sein desquels les règles sont adaptées en fonction de critères de fonctionnalité des occupations existantes, ainsi que de sensibilités environnementales ou paysagères. Ainsi, la zone N distingue :

- comportant l'indice « a » (alpage) : des règles adaptées à la gestion des espaces entretenus par l'activité pastorale,
- comportant l'indice « e » (équipement) : des règles adaptées à la gestion des espaces et équipements publics existants situés dans des espaces à caractère naturel dominant,
- comportant l'indice « g » (golf) : des règles adaptées à la gestion et à l'extension du terrain de golf des Confins.
- comportant l'indice « tc » (tourisme-camping) : des règles adaptées à la gestion des hébergements touristiques existants situés dans des espaces à caractère naturel dominant.

▪ **Synthèse des principales règles applicables en zones urbanisées à vocation dominante d'habitat**

| | Occupation dominante | Recul // domaine public | Recul // limites séparatives | CES maximum | Hauteur maximum | Part d'espace vert minimum |
|--|---|-------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--|----------------------------|
| UHv / UHv-oap1 | Mixité urbaine | 3 m minimum | 3 m minimum et $d \geq h/3$ | 0,50 (+20% dans le cas de LLS) | 15 m et RDC ou RDCS + 2 niveaux + C doubles | Non réglementé |
| UHv-oap6 | | | | | 16,5 m et RDC ou RDCS + 3 niveaux + C doubles | |
| UH1 | Mixité urbaine et habitat de moyenne densité | 5 m minimum | 3 m minimum et $d \geq h/2$ | 0,25 (+20% dans le cas de LLS) | 10 m et RDC ou RDCS + 1 niveau + C | 30% |
| UH2 | Mixité urbaine et habitat de faible densité | 5 m minimum | 4 m minimum et $d \geq h/2$ | 0,18 (+20% dans le cas de LLS) | 9 m et RDC ou RDCS + 1 niveau + C | 50% |
| UH2I | Gestion de l'habitat dominant (constructibilité limitée) dans les secteurs sensibles du point de vue du paysage | 5 m minimum | 5 m minimum et $d \geq h/2$ | 0,18 (+20% dans le cas de LLS) | 9 m et RDC ou RDCS + 1 niveau + C | 50% |
| Bâti d'intérêt patrimonial ou architectural | Bâti traditionnel | En limite possible | 3 m minimum et $d \geq h/3$ | Non réglementé | Non réglementé | Non réglementé |

▪ **Synthèse des principales règles applicables en zones urbanisées à vocations spécifiques**

| | Occupation dominante | Recul // domaine public | Recul // limites séparatives | CES maximum | Hauteur maximum |
|-----------------|---|-------------------------|------------------------------|----------------|---|
| UE | Equipements publics et d'intérêt collectif | 3 m minimum | 3 m minimum et $d \geq h/3$ | Non réglementé | Non réglementée |
| UT | Hébergements et activités touristiques | 3 m minimum | 3 m minimum et $d \geq h/3$ | 0,60 | 16,5 m et RDC ou RDCS + 3 niveaux + C doubles |
| UTv | Hébergements et activités touristiques | | | Non réglementé | |
| UTv-oap1 | Hébergement hôtelier | | | Non réglementé | |
| UT-oap4 | Résidence de tourisme | | | 0,60 | |
| UX | Activités économiques (artisanale, industrielle, bureaux) | 5 m minimum | 3 m minimum et $d \geq h/2$ | Non réglementé | 12 m |

▪ **Synthèse des principales règles applicables en zones à urbaniser**

| | Occupation dominante | Recul // domaine public | Recul // limites séparatives | CES maximum | Hauteur maximum | Part d'espace vert minimum |
|-------------------|---|-------------------------|------------------------------|-------------|---|----------------------------|
| 1AUH1-oap3 | Mixité urbaine et habitat dense et de moyenne densité | 3 m minimum | 3 m minimum et $d \geq h/2$ | 0,30 | 15 m et RDC ou RDCS + 2 niveaux + C doubles | 30% |
| 1AUH1-oap4 | Mixité urbaine et habitat de moyenne densité | | | | 15 m et RDC ou RDCS + 2 niveaux + C doubles | |
| 1AUH2 | Mixité urbaine et habitat de moyenne densité | | | | 10 m et RDC ou RDCS + 1 niveau + C doubles | |

▪ **Synthèse des principales règles applicables en zone agricole**

| | Occupation dominante | Recul // domaine public | Recul // limites séparatives | CES maximum | Hauteur maximum |
|---|--|---|------------------------------|---|--|
| A | Agricole, constructions agricoles autorisées Gestion des habitations existantes | 5 m minimum Hors agglomération : - minimum 25 m par rapport à l'axe de la RD909 | | Non réglementé (extension des bâtiments d'habitation existants limitée à 15% du volume existant de la construction et 30 m ² de SDP + 2 annexes) | Bâtiments agricoles : 12,5 m Habitations existantes : 9 m |
| STECAL N°1, 2, 4, 5, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 19 | Gestion et extension des activités économiques touristiques existantes | minimum 18 m par rapport à l'axe des RD16 et 909E | 5 m minimum et d= h/2 | Non réglementé (extension des constructions existantes dans la limite de 30% du volume et 80 m ² de SDP / dans la limite de 300 m ² de SDP totale finale par STECAL + 2 annexes) | Hauteur existante |

■ Synthèse des principales règles applicables en zone naturelle

| | Occupation dominante | Recul // domaine public | Recul // limites séparatives | CES maximum | Hauteur maximum |
|--|---|--|---|--|--|
| N | Naturelle Gestion des habitations existantes | 5 m minimum Hors agglomération : - minimum 25 m par rapport à l'axe de la RD909 minimum 18 m par rapport à l'axe des RD16 et 909E | 5 m minimum et $d = h/2$ | Non réglementé (extension des bâtiments d'habitation existants limitée à 15% du volume existant de la construction et 30 m ² de SDP + 2 annexes) | 9 m ou hauteur existante |
| Na | Gestion des alpages | | | Non réglementé (extension des chalets d'alpages et bâtiments d'estive limitée à 15% du volume existant) | |
| Ne | Espaces et équipements publics et d'intérêt collectifs | | | Non réglementé (uniquement gestion des habitations existantes + certaines occupations de la zone N + installations légères) | |
| Ntc | Gestion du terrain de camping-caravanage | | | Non réglementé (uniquement certaines occupations de la zone N + travaux et aménagements légers) | |
| Ng | Gestion et extension du terrain de golf | | | Non réglementé (uniquement certaines occupations de la zone N + travaux, aménagements et installations) | |
| N couvert par Secteur d'intérêt écologique / corridors écologiques | Espaces naturels sensibles du point de vue de l'environnement | | | | Non réglementé (constructions interdites, sauf extension des exploitations agricoles limitées à 10% du volume existant) |
| STECAL N° 3, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 18, 20 | Gestion et extension des activités économiques touristiques existantes | | Non réglementé (extension des constructions existantes dans la limite de 30% du volume et 80 m ² de SDP / dans la limite de 300 m ² de SDP totale finale par STECAL + 2 annexes) | Hauteur existante | |
| STECAL N°21 | Développement d'une structure d'accueil pour le golf et le ski nordique | | Non réglementé (uniquement installations techniques, sanitaires et d'accueil, dans la limite de 300 m ² de SDP) | 9 m | |

▪ **Synthèse des règles relatives au logement locatif social**

| Zones du PLU | Part minimum de logements sociaux devant être réalisée | Opérations concernées |
|---------------------------|--|------------------------------------|
| Zones UH | 25% minimum des logements réalisés - en locatif et de typologie minimum T3 | Opérations d'habitat ≥ 4 logements |
| Secteur de MIXITE SOCIALE | 100% des logements réalisés à destination des travailleurs saisonniers | Toute opération d'habitat |
| 1AUH1-oap3 et 1AUH2 | 25% minimum des logements réalisés - en locatif | Toute opération d'habitat |
| 1AUH1-oap4 secteur S1 | 100% des logements réalisés - en locatif | Toute opération d'habitat |
| 1AUH1-oap4 secteur S2 | 100% des logements réalisés - en accession | Toute opération d'habitat |

▪ **Synthèse des règles relatives au stationnement des véhicules automobiles**

| | Destination dominante de la zone | Autres destinations |
|------------------|---|--|
| Zones UH et 1AUH | <p>Toutes les places minimum exigées doivent être incluses dans le volume de la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par logement < 40 m² de SDP : 1 place, - Par logement > 40 m² et < 180 m² de SDP : 2 places, - Par logement > 180 m² de SDP : 2 places + 1 par tranche de 50 m² de SDP. <p>Dans le secteur 1AUH1-oap4, sous-secteur S2 : 1,5 place de stationnement par logement, dont une couverte.</p> <p>Opérations de 4 logements ou plus (ou lotissement de 4 lots ou plus) : 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou 4 lots</p> <p>Collectif (4 logements et plus) : toutes les places extérieures non privatisées</p> | Doit correspondre aux besoins de l'opération |
| Zone UT | <p>Toutes les places minimum exigées doivent être incluses dans le volume de la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les hôtels : 1 place pour 2 chambres, - pour les autres hébergements touristiques : 1 place par unité de logement + 1 place visiteur par tranche de 6 unités d'hébergement | Doit correspondre aux besoins de l'opération |
| Zone UX | <p>Pour les bureaux : 1 place pour 40 m² de SDP</p> <p>Pour l'artisanat et l'entrepôt : 1 place pour 50 m² de SDP</p> | |
| UE / A / N | Doit correspondre aux besoins de l'opération | |