

SOMMAIRE

4 ^{ème} PARTIE : EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS	3
0. PREAMBULE.....	3
1. LA CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	4
1.1. <i>Des enjeux transversaux au Projet d'Aménagement et de Développement Durables</i>	4
1.2. <i>Pourquoi développer et organiser la vie locale ? (Axe I)</i>	7
1.3. <i>Pourquoi et comment soutenir le dynamisme économique de la station ? (Axe II)</i>	9
1.4. <i>Pourquoi préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel exceptionnels ? (Axe III)</i>	9
1.5. <i>L'intégration des enjeux environnementaux dans le PADD</i>	10
2. MOTIFS DES DISPOSITIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES.....	19
2.0. <i>Préambule</i>	19
2.1. <i>Les zones du PLU</i>	20
2.2. <i>Les dispositions graphiques particulières</i>	48
2.3. <i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	63
2.4. <i>Les emplacements réservés (article L151-41 du Code de l'Urbanisme)</i>	70
2.5. <i>Les annexes informatives</i>	72
2.6. <i>Les dispositions réglementaires</i>	73
3. BILAN GENERAL SUR LES CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU ET LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	93
3.1. <i>Sur le PADD</i>	93
3.2. <i>Sur les capacités d'accueil</i>	94
3.3. <i>Sur la consommation d'espace et le projet d'urbanisation</i>	95
3.4. <i>Sur l'équilibre entre les espaces</i>	98
4. MOTIFS DES DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES ET PARTICULIERES.....	99
4.0. <i>Préambule : le cadre législatif</i>	99
4.1. <i>Le SCOT Fier-Aravis</i>	100
4.2. <i>Le programme local de l'habitat (PLH) de la CCVT</i>	113
4.3. <i>Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021</i>	113
4.4. <i>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique</i>	115
4.5. <i>Le Schéma Régional Climat Air Energie</i>	115
4.6. <i>Les servitudes d'utilité publique</i>	116
4.7. <i>Le Plan de Prévention des Risques naturels</i>	116
4.8. <i>Le Schéma régional des carrières</i>	116
4.9. <i>Les autres plans, schémas ou programmes supra-communaux</i>	116

5 ^{ème} PARTIE : 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.....	117
1. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER ET REDUIRE L'IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	117
1.1. <i>Enjeu transversal n°1</i> :	117
1.2. <i>Enjeu transversal n°2</i> :	128
2. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES DOMMAGEABLES DU PLU	132
2.1. « [...] Exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification [...] est ou non susceptible d'avoir des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 » (2° du I. du R.414-23 du code de l'environnement)	132
2.2. « [...] Analyse des effets [...] que le document de planification [...] peut avoir [...] sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifiés la désignation du ou des sites. » (II. du R.414-23 du code de l'environnement).....	134
2.3. « [...] Expose des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ses effets dommageables. » (III. du R.414-23 du code de l'environnement).....	134
2.4. « [...] Description des solutions alternatives envisageables, [...] des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables, [...] (IV. du R.414-23 du code de l'environnement).....	134
3. LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPLEMENTAIRES POUR REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET... ..	135
3.1. <i>Incidences des sites voués à l'urbanisation</i>	135
3.2. <i>Les emplacements réservés</i>	145
3.3. <i>Incidences au niveau du col des Aravis</i>	145
3.4. <i>Incidences des STECAL en zone naturelle ou agricole</i>	148
3.5. <i>Incidences sur les coupures vertes paysagères</i>	150
6 ^{ème} PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	158
0. PREAMBULE	158
1. LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX.....	159
2. LES INDICATEURS SUR LA SATISFACTION DES BESOINS RELATIFS A L'HABITAT	160
3. LES INDICATEURS SUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	161

4^{ème} PARTIE : EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS

0. PREAMBULE

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones du PLU de La Clusaz découlent naturellement et logiquement de l'interprétation combinée :

- de l'analyse des données "objectives", notamment des informations statistiques relatives à la démographie, à l'économie, à l'agriculture, à l'environnement, à l'habitat, aux équipements services, aux transports et à l'urbanisation analysés dans le diagnostic (partie 2 du rapport de présentation) ;
- de l'approche spatiale et "sensible" du territoire, dans ses différents aspects physiques, environnementaux, paysagers et patrimoniaux (partie 3 du rapport de présentation), et dans les facteurs de leur évolution.

De cette approche "multi-critères" ont pu être dégagés les éléments représentatifs de la commune, les tendances de son évolution, ses fragilités, ses points forts, et donc ses enjeux pour l'avenir tels qu'ils sont développés ci-après.

Le projet communal répond également aux enjeux du développement durable énoncés dans le code de l'urbanisme :

- article L.101-1 : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.* ».
- article L.101-2 : « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*
 - *L'équilibre entre :*
 - a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
 - b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

c) *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 ;*

d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

- *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la 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 ;*
- *La sécurité et la salubrité publiques ;*
- *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- *La protection des milieux naturels et des paysages, la 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 ;*
- *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, pièce n°2) constitue un document à part entière dans le dossier du PLU, auquel on se reportera, mais dont les orientations générales seront rappelées dans les

parties à suivre, pour mieux souligner les rapports de complémentarité et de cohérence avec le règlement et les documents graphiques du PLU.

Il en sera de même concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP, pièce n°5-1) relatives aux quartiers ou aux secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, et l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2) composée de plusieurs fiches action sur les thèmes de l'environnement, les paysages et le patrimoine.

1. LA CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1. Des enjeux transversaux au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La Clusaz, commune de tradition agropastorale, 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'agropastoralisme (des atouts pouvant lui permettre de faire la différence, dans un contexte d'économie du tourisme de montagne fortement concurrentiel) et des sites naturels exceptionnels.

L'évolution économique contemporaine, avec le développement du tourisme d'hiver a été 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.

Du fait de la forte pression foncière, la commune a perdu des habitants au cours de la décennie précédente, une menace qui pèse sur son équilibre démographique et générationnel, et par voie de conséquence, sur sa capacité à demeurer un village « vivant ».

Le dynamisme de l'économie touristique n'est pas non plus garanti sur le long terme, du fait d'un contexte fortement concurrentiel et de l'évolution attendue, voire amorcée des conditions climatiques.

Dans un site de montagne « contraint », la pression de l'urbanisation sur les espaces agricoles porte déjà atteinte à la lisibilité paysagère globale du territoire, et pourrait menacer à terme la pérennité de cette activité, alors même qu'elle constitue une des valeurs identitaires forte du territoire communal, qu'elle participe à part entière du développement économique et touristique de la station.

Il convient donc d'être particulièrement vigilant quant aux incertitudes soulevées par le diagnostic concernant la pérennité :

- de la vie de « village-habité », menacée par les déséquilibres démographiques et générationnels en cours,
- du 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.

Ainsi, plusieurs enjeux transversaux sont issus du diagnostic, et ont permis de dégager les orientations retenues pour le PADD. Ces enjeux sont les suivants :

- **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...) :
 - Prioritairement, le développement d'un parc de logements qui échappe à la pression exercée par la résidence secondaire sur le marché, et permette de maintenir sur place une population familiale, jeune et active.
 - La pérennité et la qualité des services à la population, que ce soit en termes de mobilité ou de services de proximité (commerces, services publics et privés...).
 - Le développement des emplois, en particulier ceux exercés toute l'année (artisanat, certains commerces et services de proximité...).
- **La pérennité de l'économie touristique**, qui exige :
 - La préservation et la valorisation des qualités du cadre paysager, qu'il soit villageois, agro-pastoral ou naturel.
 - Le renforcement de l'animation et des qualités d'ambiance du "village-station", reposant notamment sur la qualité de l'armature de ses espaces publics, collectifs et du cadre bâti, la diversité de l'offre commerciale, de services, l'évènementiel...
 - Le niveau des infrastructures, des hébergements touristiques, ainsi que des équipements d'accompagnement permettant des alternatives au ski.

- L'amélioration de la fonctionnalité de la station, en particulier en termes de mobilité et surtout d'accessibilité tous modes.
- Le soutien des établissements touristiques, notamment par des solutions au problème du logement des travailleurs saisonniers.
- **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, et qui, par voie de conséquence porte un enjeu direct pour l'attractivité touristique de la station.
- **L'orientation des choix de fonctionnement et de développement futurs, afin de garantir la protection et la valorisation des caractéristiques du "socle" du territoire, contraint et sensible, et la prise en compte de sa capacité à « supporter » les évolutions futures**, que ce soit en termes d'équilibre paysager, de biodiversité, de limitation des risques, de gestion des ressources naturelles (énergétiques, eau,...), d'amélioration de la qualité de l'air...

On rappellera que le PADD comporte trois grands axes (orientations générales), comportant des orientations induites, lesquelles se déclinent en objectifs :

AXE I : DEVELOPPER ET ORGANISER LA VIE LOCALE

- **Orientation induite I.1 : Répondre aux besoins de la population en termes de logements, de services de proximité et d'emplois**
 - *Objectif décliné a. Maintenir l'animation du village et œuvrer en faveur d'un équilibre social et générationnel de la population*
 - *Objectif décliné b. Soutenir la diversité de l'économie locale*
 - *Objectif décliné c. Répondre aux besoins de proximité en termes d'équipements et d'infrastructures*
- **Orientation induite I.2 : Organiser le développement pour un fonctionnement optimisé et une qualité de vie améliorée**
 - *Objectif décliné a. Opter pour un mode de développement moins consommateur d'espace*
 - *Objectif décliné b. Organiser de manière raisonnée le développement futur de l'urbanisation*

AXE II : SOUTENIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE DE LA STATION

- **Orientation induite II.1 : Préserver le caractère d'un village "de charme", station d'hiver et d'été**

- Objectif décliné a. Protéger et valoriser le paysage et le patrimoine agro-pastoral de la station village
- Objectif décliné b. Valoriser les qualités d'ambiance du village

- **Orientation induite II.2 : Poursuivre le développement et la valorisation des infrastructures et équipements touristiques et renforcer le positionnement "station sportive"**

- Objectif décliné a. Soutenir le renouvellement et le développement du parc d'hébergement touristique
- Objectif décliné b. Prévoir un renforcement raisonné des infrastructures liées au ski
- Objectif décliné c. Diversifier et développer l'offre hors ski et sportive, hiver et été

- **Orientation induite II.3 : Améliorer la fonctionnalité de la station**

- Objectif décliné a. Améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement dans la station
- Objectif décliné b. Renforcer l'hébergement des travailleurs saisonniers

AXE III : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET NATUREL EXCEPTIONNELS

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

- Objectif décliné a. Préserver les continuums écologiques, nécessaires à la pérennité des espèces

- **Orientation induite III.2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et culturel identitaires de la station**

- Objectif décliné a. Préserver le paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes

- Objectif décliné b. Mieux structurer le développement de l'urbanisation afin de ne pas porter atteinte au paysage

- Objectif décliné c. Valoriser les sites emblématiques de la commune

- Objectif décliné d. Renforcer l'accessibilité maîtrisée aux espaces naturels

- **Orientation induite III.3 : Promouvoir une approche environnementale du développement**

- Objectif décliné a. Prendre en compte et préserver les ressources naturelles

- Objectif décliné b. Limiter la pollution, prendre en compte les risques et nuisances

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.

Le PADD est un document "politique" inspiré des enjeux exposés précédemment, et pour l'expression duquel la commune doit pouvoir conserver une certaine liberté, tout en abordant les thématiques listées sous l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme (article modifié par la loi du 24 mars 2014, voir ci-dessous, puis devenu article L151-5 créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»

L'élaboration du PLU de La Clusaz s'inscrit dans le cadre des mesures transitoires prévues par 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 ».**

1.2. Pourquoi développer et organiser la vie locale ? (Axe I)

Depuis le début des années 2000, malgré un contexte départemental socio-économique très dynamique, mais à l'instar d'autres territoires de montagne, la commune de La Clusaz connaît une décroissance démographique.

Ainsi, dans la période intercensitaire 1999 – 2012, la commune a perdu plus de 200 habitants, soit plus d'1 habitant sur 10. Dans la même période, la création de logements permanents a été extrêmement faible. Ainsi, la commune ne comptait en 2012 que 34 résidences principales de plus qu'en 1999. De 2007 à 2012, aucune résidence principale supplémentaire n'est dénombrée. Le nombre de résidences secondaire a lui continué d'augmenter (+350 de 1999 à 2012).

Ce déficit démographique, résultant d'un solde migratoire négatif, est lié à l'exode d'une population jeune et active. Les personnes de plus de 44 ans représentent désormais près de la moitié des habitants, contre 1 sur 3 en 1999 et la commune dénombre près de 200 actifs de moins qu'en 1999 (parmi les 15-64 ans).

Or dans la même période, l'emploi local a augmenté (même si sa croissance a été moins marquée depuis 2007), et des actifs des territoires voisins continuent à se déplacer à La Clusaz pour y travailler. Ceci permet de considérer que la carence en logements est l'un des principaux facteurs des déséquilibres constatés.

Cette tendance fait peser une menace sur la vie et l'animation du village, et afin de tenter de freiner, voire d'inverser ces évolutions démographiques, le Conseil Municipal a décidé mettre en place les conditions favorisant le maintien de sa population dans la commune, en particulier celle jeune et active, en favorisant l'accès au logement, aux services de proximité et à l'emploi local.

Le PLU doit permettre, pour les 10 à 15 ans à venir, le développement de l'habitat permanent et adapté. Il ambitionne également d'accompagner ce développement de celui d'équipements et de services, à destination des populations résidentes et touristiques, afin de répondre aux besoins de proximité, et de préserver son dynamisme économique, notamment touristique, commercial et de services. Il s'agit également d'orienter ce développement en faveur d'un fonctionnement du territoire plus « soutenable », limitant autant que possible les déplacements automobiles.

→ Quels objectifs de croissance démographique à La Clusaz ?

La capacité d'accueil portée par le PLU est d'environ 350 à 360 nouveaux logements, dont on estime qu'environ 20% à 40% bénéficieront au logement permanent (on se réfèrera au chapitre 3 : Bilan général sur les capacités d'accueil du PLU et la consommation d'espace).

La capacité d'accueil du PLU devrait donc permettre de relancer une croissance démographique de l'ordre de 0,5 à 1% en moyenne annuelle, soit de 100 à plus de 200 habitants supplémentaires à échéance du PLU, l'hypothèse haute permettant de regagner le niveau de population du début des années 2000.

→ L'orientation du développement résidentiel en faveur d'un meilleur équilibre de la population

La croissance doit être orientée pour répondre aux besoins liés à un meilleur équilibre social et générationnel de la population. Ceci nécessite de produire un parc de logements plus accessible, qui facilite l'installation et le maintien de catégories diversifiées de population.

Dans cet objectif la commune est tenue de poursuivre notamment les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCVT dans lequel elle s'est engagée, qui fixe des orientations en matière de diversification du parc de logements et de production de logements aidés. Le PADD fixe l'objectif de poursuivre le développement d'un parc de logements diversifié (petits collectif, locatif social...), permettant :

- de favoriser l'habitat permanent, un renouvellement de la population et le parcours générationnel, en faveur du maintien de l'animation de la commune,
- de proposer des logements adaptés au besoin du tissu économique local, notamment le logement des travailleurs saisonniers, de favoriser la proximité domicile-travail, et de limiter les déplacements.

→ En appui de la croissance démographique, soutenir la diversité de l'économie locale, le renforcement des équipements, infrastructures et services de proximité

Condition nécessaire au maintien de la vie du village, l'activité économique locale doit être soutenue, afin de préserver un potentiel d'emplois pour la population résidente. Cette nécessité est accentuée à La Clusaz par les caractéristiques du territoire, notamment en termes d'accessibilité. Compte-

tenu des incertitudes qui pèsent sur l'économie touristique hivernale des stations de moyenne altitude (concurrence internationale, évolutions climatiques,... dont les effets ont notamment pu être perçus lors de la saison 2015-16), il convient de préparer l'avenir en soutenant sa diversification. Afin de ne pas être fragilisée par une mono-activité, tous les autres secteurs de l'économie locale doivent être renforcés, qui s'exercent en outre en synergie avec l'activité touristique, en particulier :

- l'agriculture, qui outre sa fonction économique a un rôle d'entretien des valeurs culturelles, identitaires, paysagères et environnementales du territoire,
- l'artisanat, le commerce et les services, qui outre leur capacité à générer des emplois locaux ont un rôle de services de proximité, pour les populations résidentes et touristiques.

Comme les logements, l'offre d'équipements et de services doit s'adapter aux mutations démographiques et sociétales, et donc, à la diversification des comportements et des besoins. Le développement des équipements et des services à la population doit être concomitant avec l'évolution démographique et les besoins de la population. Ces services font partie du cadre de vie et garantissent le maintien du lien social. Surtout, ils sont nécessaires aux populations peu mobiles et limitent les déplacements longue distance par une offre de proximité. Le développement de ces services et la réalisation des équipements associés ne dépendent pas seulement des collectivités locales, mais aussi de l'Etat et des instances départementales et régionales. Cette question mérite néanmoins de figurer parmi les intentions politiques du PADD, en tant que levier de l'organisation du territoire, et facteur d'équilibre et de cohésion sociale, ainsi que de qualité de vie.

→ Opter pour un mode de développement raisonné et moins consommateur d'espace

La préservation des qualités paysagères et environnementales du territoire nécessite d'optimiser l'utilisation de l'espace pour le développement urbain, afin de préserver les espaces agricoles et naturels. Le mode de développement de l'urbanisation doit également être orienté pour un fonctionnement plus « soutenable », à la fois du point de vue des investissements publics (infrastructures, réseaux), que de l'impact environnemental (pollution atmosphérique, ressources en eau...). Ces impératifs ont orienté les choix en matière de localisation des secteurs de

développement, et motivé une densification mesurée et graduée en fonction des caractéristiques des sites (accessibilité, réseaux existants, sensibilités paysagères et environnementales...).

1.3. Pourquoi et comment soutenir le dynamisme économique de la station ? (Axe II)

Le diagnostic a révélé les incertitudes et menaces liées au tourisme d'hiver, mais également les qualités qui font l'attractivité de la station de La Clusaz.

→ Préserver le caractère d'un village « de charme »

Parmi ses atouts, son caractère de village « de charme » permet de la distinguer d'autres stations de ski mieux positionnées en termes de sécurité d'enneigement, mais également de demeurer attractive hors saison hivernale. Les orientations du PADD visent donc le renforcement de ses qualités paysagères, identitaires et d'ambiance, qui peuvent contribuer à sa compétitivité dans un contexte concurrentiel.

→ Poursuivre le développement et la valorisation des infrastructures et équipements touristiques et renforcer le positionnement "station sportive"

Les hébergements et équipements touristiques sont les infrastructures sur lesquelles repose cette activité.

Il convient de soutenir la production de lits touristiques dits « chauds », les plus performants en termes de retombées économiques (emplois, saisonnalité prolongée...), qui soient adaptés à l'évolution des attentes d'une clientèle de plus en plus exigeante. Le centre-village est identifié comme site prioritaire de développement des hébergements touristiques au PADD, qui localise également deux autres sites potentiels (à Balme et aux Etages), dont les perspectives de développement se situent sur le long terme, justifiant qu'ils conservent leur vocation agricole à échéance du PLU.

Des orientations du PADD concernent également le renforcement raisonné des infrastructures liées au ski, notamment à terme, la possibilité d'une liaison du domaine skiable de La Clusaz avec ceux des stations voisines. Cette liaison permettrait une meilleure attractivité et visibilité du domaine skiable des Aravis (notamment à l'international) et renforcerait sa compétitivité. Quelques aménagements de sécurisation et d'amélioration de

la fonctionnalité des domaines skiables alpins et nordiques sont également prévus.

Enfin, le projet communal met en œuvre une politique forte de diversification de l'offre « hors-ski » ; stratégique pour l'avenir de la station. Des orientations concernent notamment le renforcement des équipements pouvant attirer une clientèle de « non skieurs », hivernale et estivale, voire en intersaison. Le projet d'extension du golf situé au plateau des Confins, permettant d'envisager à terme son liaisonnement avec celui du Grand-Bornand, fait parti des mesures phares que le Conseil Municipal souhaite soutenir. De par ses caractéristiques, il sera à même de doter ces stations d'un équipement exceptionnel, attractif, et de renforcer leur notoriété pour le tourisme « hors-neige ».

→ Améliorer la fonctionnalité de la station

La mobilité, notamment en saison touristique et plus encore hivernale est un thème particulièrement impactant pour l'agrément et la qualité environnementale de la station.

Actuellement, faute de transports collectifs réellement attractifs et performants, la majorité des déplacements se font en automobile, dont les impacts sont particulièrement sensibles (difficultés d'accès en période de pointe, pollution, impact paysager du stationnement).

Le PADD prévoit, dans les limites des compétences de la commune (le transport collectif pour l'accès à la station est organisé à d'autres échelles de territoire), des orientations visant l'amélioration et la diversification des déplacements vers et dans la station. Il prévoit également une politique de stationnement adaptée et fonctionnelle, préservant autant que faire se peut les qualités d'ambiance et de paysage.

Enfin, l'amélioration de l'hébergement des travailleurs saisonniers fait parti des objectifs du projet communal, afin d'améliorer la réponse aux difficultés que connaissent de nombreux actifs, révélées notamment par le PLH.

1.4. Pourquoi préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel exceptionnels ? (Axe III)

"L'épanouissement de tous les êtres humains, par l'accès à une bonne qualité de vie" a été reconnu comme l'une des finalités essentielles pour l'avenir de la planète.

Dans le cadre de vie et de travail, la présence éventuelle de risques et de nuisances, influent sur la condition physique et psychologique des individus (enjeux de sécurité, de santé et de salubrité publique).

Pour l'attractivité touristique de la station, le diagnostic a révélé que la qualité identitaire, paysagère et environnementale du territoire est l'un des principaux atouts de la Clusaz.

Les décennies précédentes ont été marquées par un rythme d'artificialisation des sols relativement soutenu (en particulier pour le développement des hébergements touristiques) et un mode de développement peu « durable » à long terme, constituant une menace pour la qualité et l'intégrité de son patrimoine naturel et paysager.

Aussi, en cohérence avec les objectifs du Grenelle, le PADD met en œuvre un ensemble d'orientations visant à réduire la consommation foncière, à contenir l'étalement urbain et à éviter le mitage. La priorité consiste à limiter l'étalement urbain et à optimiser les investissements (réseaux, transports, équipements).

En corollaire, le projet communal met en œuvre une politique ambitieuse de protection et de valorisation de son patrimoine culturel identitaire, environnemental et paysager, ainsi que de promotion d'une approche paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés.

Ainsi, le PADD vise à poursuivre la protection et la valorisation du patrimoine naturel et agro-pastoral comme garant de l'équilibre environnemental, paysager, nécessaire à la qualité de vie et l'attractivité de la station sur le long terme. Il prévoit la valorisation d'un site emblématique et sensible de la commune : le Col des Aravis, objet d'une forte fréquentation, dans l'objectif de sa « réparation paysagère ». Des mesures sont également prises pour la valorisation du plateau des Confins, Il prévoit également l'amélioration de l'accessibilité aux milieux naturels, dans les limites de la protection de la sensibilité des sites.

En ce qui concerne les projets de développement retenus, constituant un enjeu pour le maintien de la vie locale, le projet communal ambitionne de :

- les concilier avec les objectifs de protection, et à cette fin, d'opter pour une localisation et un mode de développement de l'urbanisation compatibles avec le maintien des grands équilibres en présence et la protection envers les risques naturels, des ressources naturelles, des sensibilités environnementales, agricoles et paysagères,

- les conjuguer avec les objectifs de valorisation, en faisant en sorte que les développements futurs s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager, valorisent le cadre de vie notamment au centre-village, mais également promeuvent une approche paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés.

1.5. L'intégration des enjeux environnementaux dans le PADD

Sur la base de l'état initial de l'environnement réalisé sur la commune, la municipalité a défini les objectifs de son projet communal (voir ci-avant).

Pour rappel, l'état initial de l'environnement a permis de dégager deux grands enjeux environnementaux transversaux :

- 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.
- 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.

La lecture des 3 axes principaux du PADD met en évidence que les enjeux environnementaux ont bien été pris en compte dans son élaboration.

DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT AVEC LES ATTENTES DE LA POPULATION RESIDENTE, DE LA POPULATION TOURISTIQUE ET RESPECTUEUX DU PATRIMOINE NATUREL ENVIRONNANT

La Clusaz souhaite dynamiser sa croissance de la population résidente mais également touristique tout en protégeant son environnement et son cadre de vie, véritable atout.

Les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés font essentiellement partie de l'orientation III du PADD, avec toutefois une intégration également dans les orientations I et II.

En effet, les différentes orientations induites traduisent la volonté des élus de prendre en compte les milieux naturels et agricoles (réservoirs de

biodiversité, espaces de nature ordinaire en extension de ces réservoirs) et leurs fonctionnalités (continuités et corridors écologiques), d'en maîtriser leur accès (Secteur de l'Etale, Plateau des Confins et col des Aravis – Orientation III.2.c et d), d'en modérer leur fragmentation et leur consommation en urbanisant prioritairement dans l'enveloppe urbaine actuelle du centre-village et des hameaux principaux (Orientation I.2.b) et en favorisant des formes urbaines plus diversifiées et moins consommatrices d'espaces (Orientation I.1.a et I.2.b).

L'aspect qualitatif des constructions et des aménagements futurs au sein d'un bâti rural fait également partie des préoccupations des élus, que ce soit pour l'habitat (dans les zones d'urbanisation future – population permanente, saisonnière et touristique), les espaces publics (Orientation II.1.b), le domaine skiable (Orientation II.2) ou les activités économiques (artisanales notamment).

Les orientations induites I.1.b, II.1.a et III.2.a énoncent la volonté de la commune de pérenniser une activité agricole et pastorale encore dynamique aujourd'hui. Celle-ci permet effectivement de préserver des espaces agricoles entretenus et ouverts, et également de développer des activités complémentaires plus tournées vers l'environnement, en forte demande sur les stations de montagnes d'hiver et d'été depuis quelques années.

La préservation de la ressource en eau est énoncée à travers les orientations III.1.a et III.3 du PADD : protection des cours d'eau et de leur fonctionnalité écologique, gestion et développement des réseaux assainissement/pluvial/eau potable (en lien avec le regroupement de l'urbanisation), protection des captages.

Enfin, la gestion du risque et la protection des populations sur le territoire communal sont déclinées dans le PADD à travers ce 3^{ème} axe.

DEVELOPPEMENT D'UNE STRATEGIE ENERGETIQUE GLOBALE QUI VISE A REDUIRE LES CONSOMMATIONS LIEES AUX TRANSPORTS ET A L'HABITAT

Tout comme le premier, cet enjeu est pris en compte dans les trois axes composant le PADD.

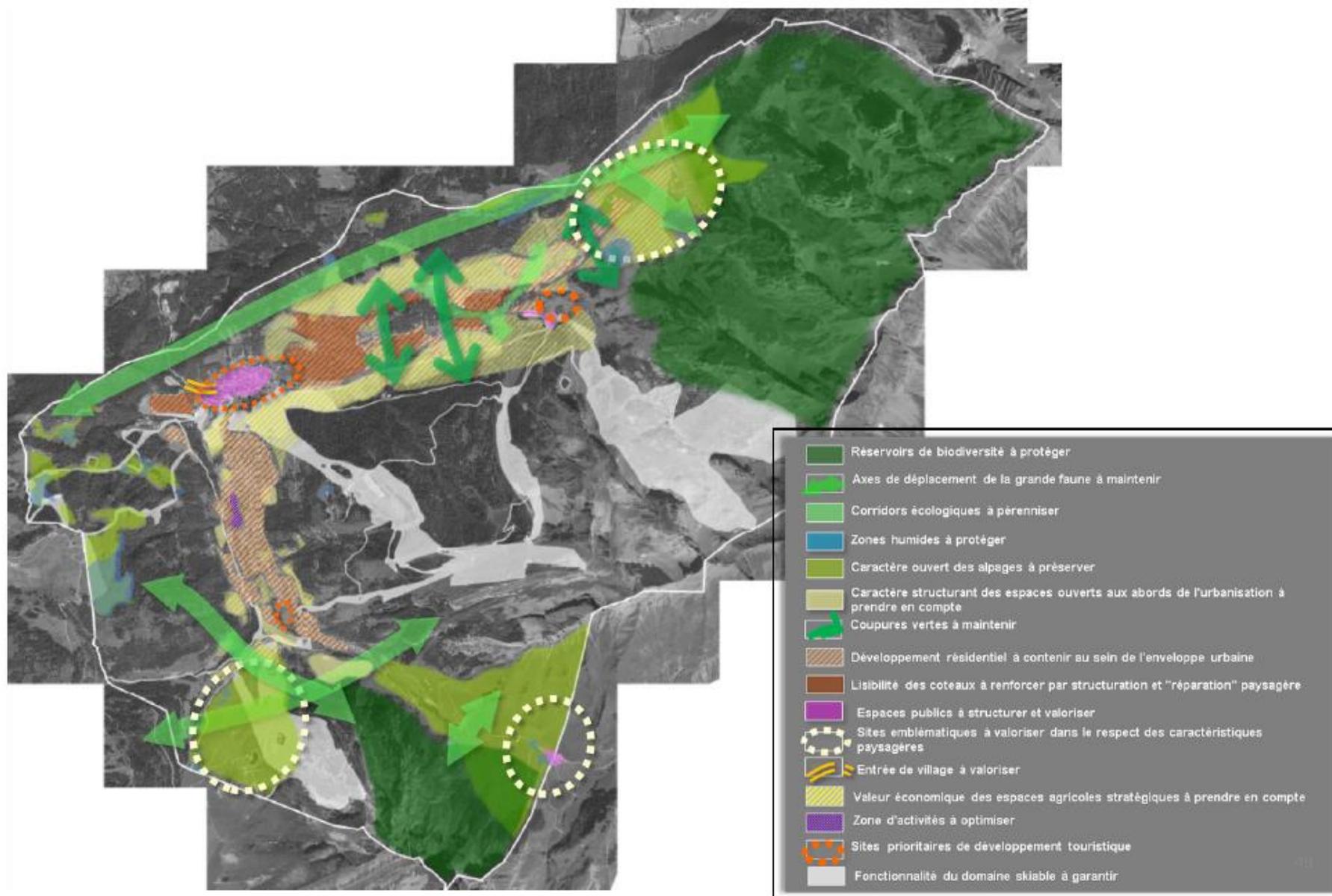
En effet, ce dernier affiche clairement la volonté des élus de limiter les extensions de l'enveloppe actuelle et de favoriser la mixité des fonctions

(commerces, services, habitats permanents et saisonniers, loisirs... - Orientations I.1.b et c).

De plus, la problématique des déplacements prend une grande place dans le projet communal puisqu'il va dans le sens du développement et de la sécurisation des liaisons dédiées aux piétons et cycles, de la multi-modalité des transports, d'une localisation stratégique des zones d'urbanisation future et d'une organisation pertinente du stationnement au sein de l'espace urbain, vers les espaces naturels communaux et vers l'extérieur de la commune (orientations induites II.1.b « Valoriser les qualités d'ambiance du village » et II.3.a « Améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement dans la station »).

La politique d'économie d'énergie est également favorisée dans le PADD dans l'axe III (orientation induite 3.b) puisqu'il souhaite encourager la construction de bâtiments à faible empreinte écologique : formes architecturales économes en énergies, recours aux énergies renouvelables,...

Une carte de synthèse a été réalisée et permet de figurer l'ensemble des éléments présentés ci-dessus :



→ **En conclusion :**

En cohérence avec les principes d'un développement durable et les grands enjeux environnementaux identifiés sur le territoire, le PADD de La Clusaz dessine pour les années à venir les lignes d'un projet de développement maîtrisé, répondant aux besoins en termes d'habitat, de services et d'emplois, nécessaires au maintien de la vie locale, qui permette la préservation dans leur diversité des sensibilités paysagères et environnementales fortes du territoire, et réponde aux grands enjeux environnementaux.

Les tableaux ci-après établissent le lien entre les orientations du PADD du PLU, issues de la prise en compte :

- du contexte local, exprimé dans les enjeux thématiques,
- avec les orientations du PADD du SCOT Fier-Aravis approuvé le 24 octobre 2011 (principal document de référence supra communal), avec lesquelles elles doivent être compatibles.

Ainsi les orientations du PADD du SCOT Fier-Aravis sont déclinées dans le PADD du PLU de La Clusaz, à l'échelle du territoire communal et prenant en compte ses spécificités, enjeux propres, et les évolutions récentes du territoire.

THEME	ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ORIENTATIONS DU PADD DU SCOT
SOCIAL (démographie, habitat)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une décroissance démographique à contenir, voire inverser. ▪ L'équilibre social et générationnel de la population. ▪ Le renforcement du logement permanent. ▪ Des perspectives de développement qui doivent prendre en compte le PLH de la CCVT, la protection des espaces montagnards et les objectifs de modération de la consommation d'espace, renforcés par la loi ENE, mais peu traduits dans le SCOT Fier-Aravis compte-tenu de sa date d'élaboration. 	<p><i>Préambule. Répondre aux projections de croissance démographique (1,20% par an sur l'ensemble du territoire).</i></p> <p><i>NB : Cette projection a été élaborée suite à une période de forte croissance démographique (+2,3% en moyenne annuelle pour le territoire Fier-Aravis). Malgré le scénario retenu au SCOT d'une hypothèse de croissance « basse » à échéance de ce dernier, elle s'avère particulièrement ambitieuse au regard des évolutions démographiques dans les années qui ont suivies. Désormais, pour la commune de La Clusaz, le maintien du niveau de population actuel constitue déjà un enjeu, ce qui explique que les objectifs du PLU en termes de capacité d'accueil n'atteignent pas le niveau de ceux du SCOT (qui sont fondés sur l'hypothèse de la poursuite d'un taux de croissance démographique positif). Le PLU ambitionne néanmoins de permettre une évolution démographique positive.</i></p> <p>2.2. Concevoir une politique sociale et solidaire de l'habitat</p> <p>2.5.1. Répondre aux besoins sociaux de la population (logement permanent et adapté au vieillissement de la population, emploi durable, équipements...).</p> <p>3.1. Développer le territoire en adéquation avec les ressources disponibles</p>
	AXES, ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD DU PLU	
	<p>Axe I.: Développer et organiser la vie locale</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Répondre aux besoins de la population en termes de logements, de services de proximité et d'emplois. 2. Organiser le développement pour un fonctionnement optimisé et une qualité de vie améliorée <ol style="list-style-type: none"> 2. a. Opter pour un mode de développement moins consommateur d'espace. 2. b. Organiser de manière raisonnée le développement futur de l'urbanisation. 	

THEME	ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ORIENTATIONS DU PADD DU SCOT
ECONOMIE / EMPLOI / EQUIPEMENTS	<p><u>Les équipements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des réponses aux besoins en équipements, en prenant en compte la dimension intercommunale et la notion d'accessibilité. ▪ Le déploiement du réseau numérique. <p><u>L'activité économique et l'emploi :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le soutien et le développement des activités économiques alternatives et complémentaires de l'activité touristique : agricoles, commerciales, de services, artisanales, ▪ la pérennité de l'activité touristique par l'amélioration de la qualité et la diversification de l'offre : <ul style="list-style-type: none"> - la qualité des paysages, - une offre « hors ski » qualitative et renforcée, - l'amélioration de l'offre « ski », - l'amélioration de la fonctionnalité de la station. ▪ Une offre en logements adaptée aux actifs, permanents et saisonniers. 	<p>2.5. Maintenir une cohésion sociale basée sur l'accès aux services et équipements.</p> <p>1.2. Préserver et gérer les espaces agricoles et forestiers.</p> <p>3.3.1. Adapter le territoire au changement climatique.</p> <p>Chapitre 4 : Permettre au territoire de maintenir un taux d'emploi suffisant :</p> <p>4.1. Maintenir un tissu agricole fort.</p> <p>4.2. Consolider et structurer un développement économique ancré au territoire.</p> <p>4.3. Conforter l'offre commerciale existante.</p> <p>Chapitre 5 : Promouvoir le développement équilibré du tourisme sur le territoire qui repose sur les principes d'innovation, d'anticipation, de complémentarité et de diversification :</p> <p>5.1. Définir un positionnement touristique qui soit porteur et partagé pour le territoire.</p> <p>5.2. Développer une diversification des activités pour un tourisme intégré au territoire et équilibré dans le temps et dans l'espace.</p> <p>5.3. Articuler déplacements et développement touristique.</p> <p>5.4. Anticiper sur les besoins d'équipements et d'aménagements touristiques.</p>
	AXES, ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD DU PLU	
	<p>Axe I.: Développer et organiser la vie locale</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Répondre aux besoins de la population en termes de logements, de services de proximité et d'emplois. <ol style="list-style-type: none"> 1. b. Soutenir la diversité de l'économie locale. 1. c. Répondre aux besoins de proximité en termes d'équipements et d'infrastructures. <p>AXE II : Soutenir le dynamisme économique de la station (et l'ensemble des orientations induites ci-dessous et de leurs objectifs déclinés)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Préserver le caractère d'un village "de charme", station d'hiver et d'été. 2. Poursuivre le développement et la valorisation des infrastructures et équipements touristiques et renforcer le positionnement "station sportive". 3. Améliorer la fonctionnalité de la station. <p>AXE III : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel exceptionnels</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et culturel identitaires de la station. 	

THEME	ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ORIENTATIONS DU PADD DU SCOT
DEPLACEMENTS (infrastructures, modes)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La limitation des nuisances de la circulation automobile. ▪ La diversification des modes de déplacements. ▪ La mise en œuvre de conditions favorables au développement du transport collectif pour l'accès à la station. ▪ Le développement des modes de déplacement alternatifs à l'automobile dans la station (politique du stationnement, renforcement des navettes TC, qualité et sécurité des espaces publics,...). ▪ La sécurisation des conditions de circulation sur le territoire communal pour tous les usagers. 	<p>2.4. Articuler déplacements et développement urbain.</p> <p>2.4.1. Maîtriser une accessibilité équilibrée pour le développement du territoire.</p> <p>2.4.2. Favoriser l'usage des autres modes.</p> <p>3.6. Réduire les pollutions et nuisances.</p> <p>3.6.1. Réduire la pollution de l'air.</p> <p>3.6.2. Diminuer l'exposition des populations aux nuisances sonores.</p> <p>5.3. Articuler déplacements et développement touristique.</p> <p>5.3.4. Limiter le trafic automobile dans les stations par une gestion différenciée du stationnement.</p> <p>5.3.5. Renforcer l'usage des modes doux.</p> <p>5.3.6. Offrir des possibilités de déplacements alternatives à la voiture individuelle avec des transports collectifs internes aux stations.</p>
	AXES, ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD DU PLU	
	<p>Axe I : Développer et organiser la vie locale</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Répondre aux besoins de la population en termes de logements, de services de proximité et d'emplois. <ol style="list-style-type: none"> 1. c. Répondre aux besoins de proximité en termes d'équipements et d'infrastructures. 2. Organiser le développement pour un fonctionnement optimisé et une qualité de vie améliorée. <ol style="list-style-type: none"> 2. a. Opter pour un mode de développement moins consommateur d'espace. 2. b. Organiser de manière raisonnée le développement futur de l'urbanisation. <p>AXE II : Soutenir le dynamisme économique de la station</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Améliorer la fonctionnalité de la station. <ol style="list-style-type: none"> 3. a. Améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement dans la station. <p>AXE III : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel exceptionnels</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et culturel identitaires de la station. <ol style="list-style-type: none"> 2. d. Renforcer l'accessibilité maîtrisée aux espaces naturels. 3 : Promouvoir une approche environnementale du développement. <ol style="list-style-type: none"> 3. b. Limiter la pollution, prendre en compte les risques et nuisances. 	

THEME	ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ORIENTATIONS DU PADD DU SCOT
ENVIRONNEMENT	<p><i>Synthèse des enjeux transversaux relatifs à l'environnement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Préserver le patrimoine environnemental et paysager, support de l'identité et des valeurs du territoire : <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Préserver les espaces naturels remarquables (zones sommitales, zones humides et cours d'eau). 1.2. Préserver et gérer les espaces agricoles et forestiers. 1.3. Préserver la fonctionnalité du territoire. 3. Préserver les ressources naturelles pour l'avenir, lutter contre les nuisances : <ol style="list-style-type: none"> 3.1. Développer le territoire en adéquation avec les ressources disponibles 3.2. Assurer la protection de la ressource en eau. 3.3. Adapter le territoire au changement climatique et l'évolution du contexte énergétique. 3.4. Mutualiser les ressources (eau, foncier) et les moyens de gestion pour les optimiser. 3.5. Valoriser les ressources locales, diminuer les incidences de leur exploitation. 3.6. Réduire les pollutions et nuisances.
	AXES, ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD DU PLU	
<p>Axe I : Développer et organiser la vie locale</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Organiser le développement pour un fonctionnement optimisé et une qualité de vie améliorée. <ol style="list-style-type: none"> 2. a. Opter pour un mode de développement moins consommateur d'espace. 2. b. Organiser de manière raisonnée le développement futur de l'urbanisation. <p>AXE II : Soutenir le dynamisme économique de la station</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Améliorer la fonctionnalité de la station. <ol style="list-style-type: none"> 3. a. Améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement dans la station. <p>AXE III : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel exceptionnels</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Préserver la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels. <ol style="list-style-type: none"> 1. a. Préserver les continuums écologiques, nécessaires à la pérennité des espèces. 2. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et culturel identitaires de la station. <ol style="list-style-type: none"> 2. a. Préserver le paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes. 3. Promouvoir une approche environnementale du développement. <ol style="list-style-type: none"> 3. a. Prendre en compte et préserver les ressources naturelles. 3. b. Limiter la pollution, prendre en compte les risques et nuisances 		

THEME	ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ORIENTATIONS DU PADD DU SCOT
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La dynamique de l'activité agricole, comme composante essentielle du paysage de la Clusaz : ▪ La structuration du développement urbain pour limiter la perte des espaces agricoles ou leur déprise, la dilution des groupements bâtis et la perte de la lisibilité de leurs franges avec les espaces naturels et agricoles : ▪ Les perceptions valorisantes du patrimoine bâti traditionnel : groupements, fermes et chalets isolés, patrimoine vernaculaire et, également, ses abords. ▪ Le soin apporté au traitement paysager des aménagements du domaine skiable, dans la continuité des travaux réalisés. 	<p>1. Préserver le patrimoine environnemental et paysager, support de l'identité et des valeurs du territoire :</p> <p>1.1. Préserver les espaces naturels remarquables (zones sommitales, zones humides et cours d'eau).</p> <p>1.2. Préserver et gérer les espaces agricoles et forestiers.</p> <p>2. Concevoir un développement urbain et une organisation territoriale enclins à répondre aux besoins de la population :</p> <p>2.1. Structurer le territoire autour d'une armature urbaine visant l'économie d'espaces.</p> <p>2.3. Garantir la qualité du cadre de vie par des mesures qualitatives en matière de construction et de préservation des paysages traditionnels.</p>
	AXES, ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD DU PLU	
	<p>Axe I : Développer et organiser la vie locale</p> <p>2. Organiser le développement pour un fonctionnement optimisé et une qualité de vie améliorée.</p> <p style="padding-left: 20px;">2. a. Opter pour un mode de développement moins consommateur d'espace.</p> <p style="padding-left: 20px;">2. b. Organiser de manière raisonnée le développement futur de l'urbanisation.</p> <p>AXE II : Soutenir le dynamisme économique de la station (et l'ensemble des orientations induites ci-dessous et de leurs objectifs déclinés)</p> <p>1. Préserver le caractère d'un village "de charme", station d'hiver et d'été.</p> <p>AXE III : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel exceptionnels</p> <p>2. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et culturel identitaires de la station.</p> <p style="padding-left: 20px;">2. a. Préserver le paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes.</p> <p style="padding-left: 20px;">2. b. Mieux structurer le développement de l'urbanisation afin de ne pas porter atteinte au paysage.</p> <p style="padding-left: 20px;">2. c. Valoriser les sites emblématiques de la commune.</p> <p style="padding-left: 20px;">2. d. Renforcer l'accessibilité maîtrisée aux espaces naturels.</p>	

2. MOTIFS DES DISPOSITIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

2.0. Préambule

Les dispositions réglementaires du PLU présentées ci-après, résultent de la mise en œuvre du projet de territoire, exprimé à l'échelle communale par son PADD (pièce 2 du PLU).

Ces dispositions réglementaires sont issues de la combinaison de différentes pièces du PLU, qui s'articulent entre elles :

- Règlements graphiques et écrit (pièce 3 du PLU).
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLU),

En raison du nombre important d'informations devant apparaître sur le règlement graphique du PLU, et pour une meilleure lisibilité, ces dernières ont été réparties sur deux plans complémentaires :

- le règlement graphique (RG) n°3.1 fait apparaître le « zonage » en couleur, ainsi que certains périmètres et informations, globalement relatifs à la « constructibilité »,
- le RG n°3.2 fait apparaître le « zonage » en noir et blanc, ainsi que certains périmètres et informations, globalement relatifs à la « protection » (des espaces d'intérêt écologique, du domaine skiable, envers les risques...).

La consultation conjointe de ces deux plans est nécessaire afin d'appréhender l'ensemble des règles s'appliquant sur le territoire communal ou un secteur particulier. Le RG sur lequel figurent les différents périmètres est précisé ci-après.

2.1. Les zones du PLU

2.1.1. LES ZONES URBANISEES

Sont classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »¹.

Dans le cas de La Clusaz, ces secteurs correspondent à ceux, déjà bâtis et équipés, qu'il s'agit, pour l'essentiel, de gérer de la façon la plus adaptée aux caractéristiques, aux sensibilités et au fonctionnement qui leur sont propres.

La distinction de différentes zones urbaines tient compte de la volonté de mettre en œuvre le projet communal, en permettant des évolutions dans le respect de la morphologie et de la vocation dominante du tissu urbain existant (occupations du sol, densités, expressions architecturales,...) et des sites dans lesquels il s'insère.

Par rapport au POS (Révision Simplifiée n°4 approuvée le 16/12/2009), le zonage du PLU se distingue par la mise en œuvre d'un urbanisme de projet, résultant de la transcription spatiale du PADD. Ainsi, selon la volonté de préservation ou d'évolution souhaitée, la délimitation et la nomenclature des zones urbaines ont été réexaminées. Le zonage comprend quatre zones urbaines, dont certaines sont composées ou comprennent des « secteurs » :

- La zone urbaine mixte (UH), laquelle a une vocation d'habitat dominant, en mixité avec des équipements et certaines activités économiques.
- Les zones dédiées spécifiquement à certaines occupations : UE pour les équipements, UT pour les activités et hébergements touristiques et UX pour les activités artisanales, industrielles et de services.

Les zones urbaines représentent 180,2 ha, soit environ 4,5% du territoire communal.

Sont distingués au sein des zones urbanisées :

La zone UH, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible avec certaines activités économiques et équipements. La délimitation et les règles associées à chacun des secteurs de la zone UH, répondent en particulier aux principes d'optimisation de l'espace et du fonctionnement urbain, ainsi que de protection des espaces montagnards, exigé par la loi montagne.

La zone UH est composée des secteurs suivants :

- **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. L'identification du secteur UHv répond principalement à l'Axe I du PADD : « Développer et organiser la vie locale ». Elle contribue également à la mise en œuvre de l'Axe II : « Soutenir le dynamisme économique de la station », dans la mesure où l'inscription du secteur UHv permet de renforcer au village les commerces et services nécessaires à son animation.

Au sein du secteur UHv sont distingués deux secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), destinées à organiser leur structuration :

- **UHv-oap1** : couvert par l'OAP N°1 « Le centre-village ». Cette OAP, qui couvre également des secteurs UTv et UE, vise à encadrer un projet de renouvellement urbain, en entrée du centre-village et très perceptible depuis la RD909 (à l'aval de la RD909 entre les carrefours de l'Ars et de la Montagne), et de développement du secteur d'équipements au lieudit La Croix.

Le secteur UHv-oap1 répond en particulier aux objectifs déclinés II.1.b. du PADD « Valoriser les qualités d'ambiance du village ». Les dispositions du règlement écrit associées à celles de l'OAP1, encadrent le renouvellement urbain de ce secteur, en vue du confortement de l'habitat, des commerces et services et de la valorisation des espaces publics, qui contribuera en outre à mieux structurer cette séquence d'entrée du village.

Ce secteur s'étend sur 1,6 ha environ, classés au POS en zones UA, UB et pour une faible emprise en zones UA et NA.

¹ Article R 123.5 du Code de l'urbanisme

- **UHv-oap6** : couvert par l'OAP N°6 « Est du centre-village ». Cette OAP, vise à encourager une opération de renouvellement urbain pour la structuration du centre-village et selon les opportunités, le confortement de l'activité hôtelière ou le logement collectif.

Le secteur UHv-oap6 répond en particulier à l'objectif décliné II.1.b. du PADD « Valoriser les qualités d'ambiance du village » et à l'orientation I.2 « Organiser le développement pour un fonctionnement optimisé et une qualité de vie améliorée ». Elle concerne en effet un secteur faiblement bâti, en centre-village, aux abords de la RD909, qu'il convient d'optimiser en faveur de sa structuration urbaine. Les dispositions du règlement écrit associées à celles de l'OAP6, encadrent le renouvellement urbain de ce secteur en vue du confortement de l'habitat, et/ou de l'hébergement hôtelier, en continuité du linéaire commercial développé aux abords de l'axe de la RD909.

Ce secteur s'étend sur 0,2 ha environ, classés au POS en zones UA.

Les enjeux ayant motivé ces OAP et les intentions d'aménagement sur ces secteurs particuliers sont développés dans les OAP, auxquelles on se reportera (pièce N°5-1 du PLU).

Le secteur UHv couvre le centre-village, classé majoritairement au POS en zones UA, et localement NDr (secteur naturel « récepteur » de transfert de droits à construire).

Par rapport au zonage du POS, les limites du secteur UHv ont néanmoins été réajustées par rapport au zonage UA, notamment :

- Résultent de la prise en compte de l'état urbanisé, en intégrant deux zones d'urbanisation future du POS (NA) dont le caractère urbanisé est avéré, et dont l'évolution est encadrée par l'OAP1.
- Intègrent des parties de zones UBd et NDr, dont la situation et les caractéristiques urbaines ont motivé qu'elles contribuent au confortement du centre-village.
- Excluent des secteurs supportant des équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des activités touristiques, dont la vocation spécifique est retenue et protégée par un classement en zones UE ou UT (voir ci-après).

Le secteur UHv représente 22,3 ha, soit 0,6% du territoire communal.

- **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. L'identification du secteur UH1 décline les mêmes objectifs du PADD que le secteur UHv définis à l'Axe I du PADD : « Développer et organiser la vie locale » et à l'Axe II : « Soutenir le dynamisme économique de la station ».

Les règles associées au secteur UH1 permettent la poursuite du développement de l'habitat diversifié et une évolution modérée des caractéristiques du tissu urbain existant. Elles permettent également, comme pour le secteur UHv, une certaine mixité des fonctions.

Le secteur UH1 couvre des secteurs classés majoritairement en secteur naturel « récepteur » de transfert de droits à construire (NDr) au POS, et de fait constructibles.

Par rapport au zonage du POS, les limites de ce secteur résultent de la prise en compte du caractère urbanisé de la partie du secteur NDr située en continuité Est du centre-village, dont les limites sont néanmoins ajustées du fait de la prise en compte de sensibilités agricoles ou paysagères (notamment en limite amont de l'urbanisation existante au Tendieu, aux lieudits Le Crole, L'Adroit, la Grallire...). Le secteur UH1 intègre également localement des petits secteurs ND, NDa, NDe, situés au sein de l'enveloppe urbanisée et n'ayant pas ou plus d'intérêt naturel ou agricole.

Le secteur UH1 représente 9,8 ha, soit 0,2% du territoire communal.

- **Le secteur UH2** concerne des secteurs d'habitat dominant de faible densité, où sont introduites des dispositions règlementaires de nature à gérer et développer ces formes de constructions au sein d'espaces au caractère aéré, parfois végétalisé, souvent sensibles du point de vue du paysage et des fonctionnalités écologiques car contribuant à la pénétration de la nature en milieu urbain.

L'identification du secteur UH2 répond aux moyens mis en œuvre suivants, développés sous l'objectif III.2.b du PADD : « Mieux structurer le développement de l'urbanisation afin de ne pas porter atteinte au paysage ». La délimitation et les règles associées au secteur UH2

visent la préservation des caractéristiques existantes de ces secteurs, tant en termes de densité, de rapport entre espaces bâtis et végétalisés, de gabarit et d'expression architecturale, que d'occupations du sol admises.

Le secteur UH2 couvre des secteurs, classés majoritairement au POS en zones UB (Les Riffroids, Les Riondes et la vallée des Aravis) et NDr dans la vallée des Confins. On se reportera à la présentation de la zone N, ci-après, concernant la justification du choix de ne pas reconduire le système de transfert de constructibilité introduit par le POS.

Par rapport au zonage du POS, les limites de l'espace résidentiel de faible densité constructible, couvert par le secteur UH2, sont réexaminées :

- Afin de mettre en œuvre l'Axe III du PADD : « Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel exceptionnels », ils excluent des espaces « constructibles » du POS (UB ou NDr au POS), du fait de la prise en compte de leurs sensibilités paysagères ou environnementales particulières révélées par l'état initial de l'environnement, ainsi que du principe de développement de l'urbanisation en continuité des bourgs, villages et groupements de constructions, exigé par la loi montagne. Certains espaces sont également exclus du fait d'insuffisances de réseaux existants et programmés à court ou moyen termes, en cohérence avec l'objectif I.1.c du PADD « Répondre aux besoins de proximité en termes d'équipements et d'infrastructures ».
- Résultent de la prise en compte de l'état urbanisé en intégrant notamment certains secteurs classés en zone naturelle (NDr, ND ou NDe) au POS.

Le secteur UH2 représente 124,2ha, soit 3,1% du territoire communal.

- **Le secteur UH2I** (limité), 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.

L'identification du secteur UH2I répond aux mêmes objectifs du PADD que le secteur UH2. La délimitation et les règles associées à ce secteur permettent la gestion des zones urbanisées existantes dans les secteurs particulièrement sensibles du point de vue du paysage. Ainsi, le développement de l'urbanisation y est fortement limité, ne permettant que l'extension limitée et les annexes fonctionnelles des constructions existantes.

Par rapport au zonage du POS, les limites de l'espace résidentiel de faible densité, couvert par le secteur UH2I, résultent de la prise en compte de l'état urbanisé, en intégrant notamment certains secteurs classés en zone naturelle (NDr, ND, NDe ou NDa) au POS sur le plateau des Confins et dans la vallée des Aravis. Elles intègrent également un petit secteur urbanisé route des Riondes, au sein d'un espace agricole et naturel formant un panneau paysager qui était classé en zone UBb au POS, pour lequel il n'est pas souhaité de développement de l'urbanisation.



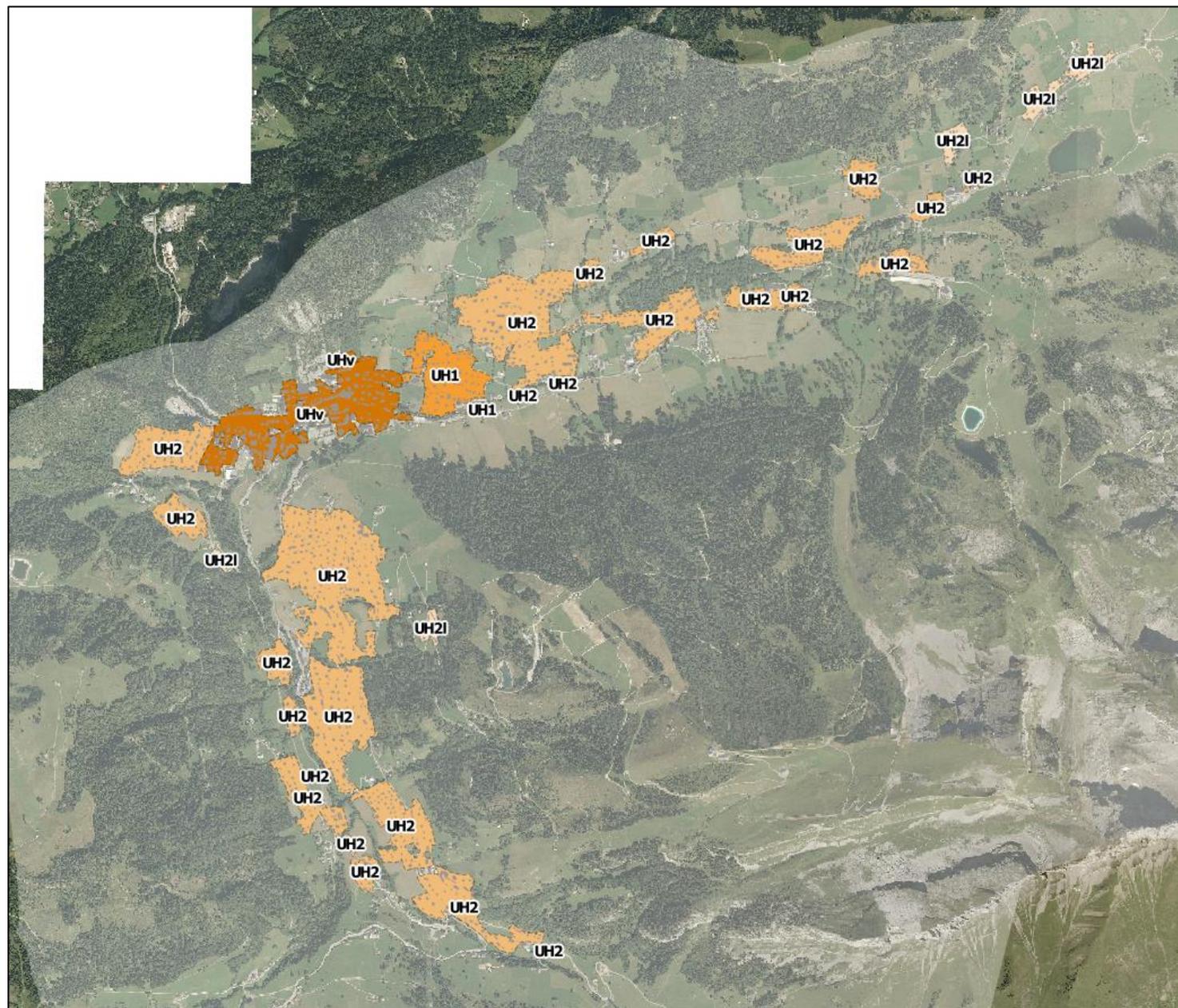
Le caractère urbanisé du coteau en amont de la route sur le plateau des Confins.



Le secteur UH2I situé route des Riondes, au sein de son environnement agricole et naturel.

Le secteur UH2I représente 6,3 ha, soit 0,2% du territoire communal.

L'ensemble des secteurs de la zone UH représente 162,6 ha, soit 4% du territoire communal.



Les secteurs de la zone UH

La zone UE couvre les sites d'équipements publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

A l'instar des autres zones « spécialisées » (UT et UX), la zone UE vise à répondre au besoin de mixité fonctionnelle, non pas à l'échelle de la zone, mais à l'échelle de la commune. La définition de cette zone vise à affirmer la vocation spécifique de certains secteurs de la commune, exiger le maintien de cette vocation, ainsi qu'à les « protéger » de la pression potentielle d'autres occupations.

L'identification de la zone UE répond à plusieurs objectifs du PADD, notamment : I.1.c : « Répondre aux besoins de proximité en termes d'équipements et d'infrastructures », II.2.c : « Diversifier et développer l'offre hors ski et sportive, hiver et été », II.3.a « Améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement dans la station »... Les règles associées à la zone UE sont adaptées aux contraintes de fonctionnement des équipements, et offrent de fait une certaine souplesse, notamment du point de vue du gabarit, de la densité et de l'aspect architectural des constructions. La zone UE distingue :

- **Le secteur UE-oap1** couvert par l'OAP N°1 « Le centre-village », répond en particulier aux objectifs I.1.c et II.2.c du PADD, dans la mesure où il encadre un projet de développement d'un complexe d'activités de loisirs et événementielles et d'un pôle petite enfance au lieu-dit "La Croix". Il représente 2,6 ha.

Les enjeux ayant motivé cette OAP et les intentions d'aménagement sur ce secteur particulier sont développés dans les OAP, auxquelles on se reportera (pièce N°5-1 du PLU).

Par rapport au zonage du POS, où à l'exception de la zone UE de La Croix, la plupart des secteurs d'équipements étaient classés en zone « mixte » (notamment UA), le PLU crée la zone UE. Sa délimitation résulte de la volonté d'identifier les secteurs supportant des équipements publics et d'intérêt collectif, de permettre leur gestion et leur développement : équipements sportifs, de loisirs, cimetière, espaces de stationnement...

Le PLU reconnaît le caractère urbanisé de certains secteurs d'équipements classés au POS en zone naturelle et les intègre à la zone UE : parking du Salon des Dames, secteur des tennis au Cortibot, Hameau des Alpes à La Piclière, gare de remontées mécaniques aux Etages).

L'ensemble de la zone UE représente 6,4 ha, soit 0,2% du territoire communal.



Les secteurs de la zone UE

La zone UT couvre les secteurs occupés par des hébergements et activités touristiques.

L'identification de la zone UT répond prioritairement à l'orientation II.2 du PADD « Poursuivre le développement et la valorisation des infrastructures et équipements touristiques et renforcer le positionnement "station sportive », en particulier son objectif a. : « Soutenir le renouvellement et le développement du parc d'hébergement touristique ». La forte pression foncière qui s'exerce sur l'immobilier à La Clusaz ayant pour risque de conduire à la disparition d'activités touristiques traditionnelles (lits « chauds »), cette zone a pour objectif principal de protéger les activités existantes, de favoriser leur maintien et permettre leur développement.

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 (nécessitant pour certaines d'entre elles des mises aux normes), mais également des caractéristiques des paysages et de l'environnement bâti dans lesquels ils s'inscrivent.

La zone UT comprend les secteurs suivants, dont les règles différenciées sont adaptées à une gestion spécifique des infrastructures touristiques existantes :

- **Le secteur UTv**, est destiné à permettre la gestion et le développement des activités touristiques au centre-village, en cohérence avec les caractéristiques de son tissu urbanisé en termes de densité et d'implantation. Il représente 2,5 ha.
- **Le secteur UTv***, qui admet les mêmes occupations que le secteur UTv, et au sein duquel toute autorisation d'urbanisme doit porter sur l'ensemble du tènement foncier du secteur, afin de favoriser un projet d'ensemble et son aménagement cohérent. Il représente 0,2 ha.
- **Le secteur UTv-oap1**, couvert par l'OAP N°1 « Le centre-village », n'admet que les hébergements hôteliers afin de préserver l'activité hôtelière existante. Comme pour le secteur UTv*, toute autorisation d'urbanisme doit porter sur l'ensemble du tènement foncier du secteur. Il représente 0,27 ha.

- **Le secteur UT-oap4**, couvert par l'OAP N°4 « Grand-Maison », est destiné au développement de la structure de tourisme social existante située dans le secteur UT voisin. Toute autorisation d'urbanisme doit porter sur l'ensemble du tènement foncier du secteur UT-oap4 et une partie du secteur 1AUH1-oap4, afin de favoriser un aménagement cohérent. Il représente 0,2 ha.

Les enjeux ayant motivé ces OAP et les intentions d'aménagement sur ces secteurs particuliers sont développés dans les OAP, auxquelles on se reportera (pièce N°5-1 du PLU).

Par rapport au zonage du POS, où à l'exception de la zone Nat des Granges, actuellement urbanisée, les secteurs d'hébergements touristiques et d'activités liées étaient majoritairement classés en zone « mixte » (UA, UB), le PLU crée la zone UT afin de protéger les infrastructures du tourisme et d'offrir un cadre réglementaire adapté à leurs impératifs de fonctionnement.

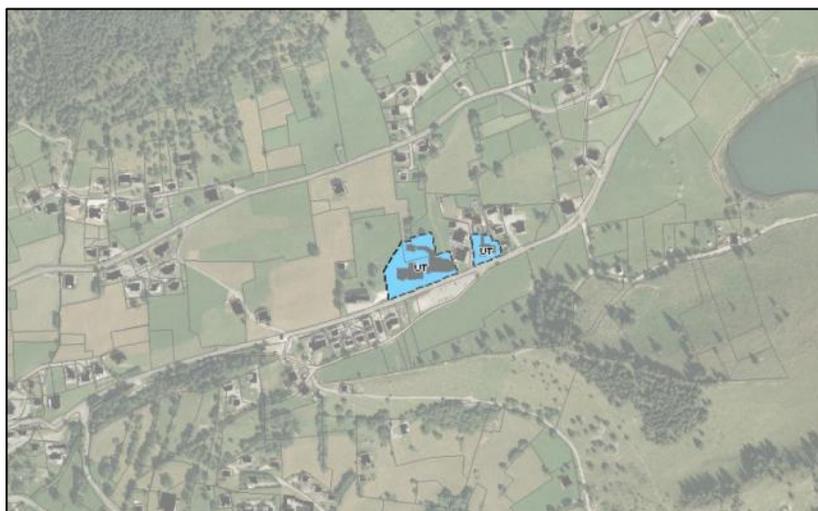
L'ensemble des secteurs de la zone UT représente 7,6 ha, soit 0,2% du territoire communal.



Les secteurs de la zone UT au village



dans la vallée des Aravis



et sur le plateau des Confins

La zone UX couvre les secteurs dédiés spécifiquement aux activités artisanales, industrielles et de bureaux de la commune, situés aux lieudits Gotty, Le Nant L'Adroit et Le Fernuy.

L'identification de la zone UX répond au moyen mis en œuvre décliné de l'objectif I.1.b du PADD « Soutenir la diversité de l'économie locale ». Elle vise à permettre aux entreprises existantes de fonctionner, se développer, ainsi que d'éventuelles nouvelles implantations.

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. Elles permettent de fait une relative souplesse, notamment du point de vue du gabarit, de la densité et de l'aspect architectural. La zone UX admet également, comme dans toutes les zones urbanisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Par rapport au zonage du POS, le PLU reconduit l'identification de la zone au lieudit Gotty, dont les limites sont néanmoins ajustées afin de prendre en compte les sensibilités naturelles liées à la présence du torrent du Nom. Le PLU intègre des secteurs d'activités artisanales existantes classées en secteurs NDr et NDe au POS, du fait de la prise en compte de leur caractère urbanisé et aménagé.

La zone UX représente 2,9 ha, soit 0,1% du territoire communal.



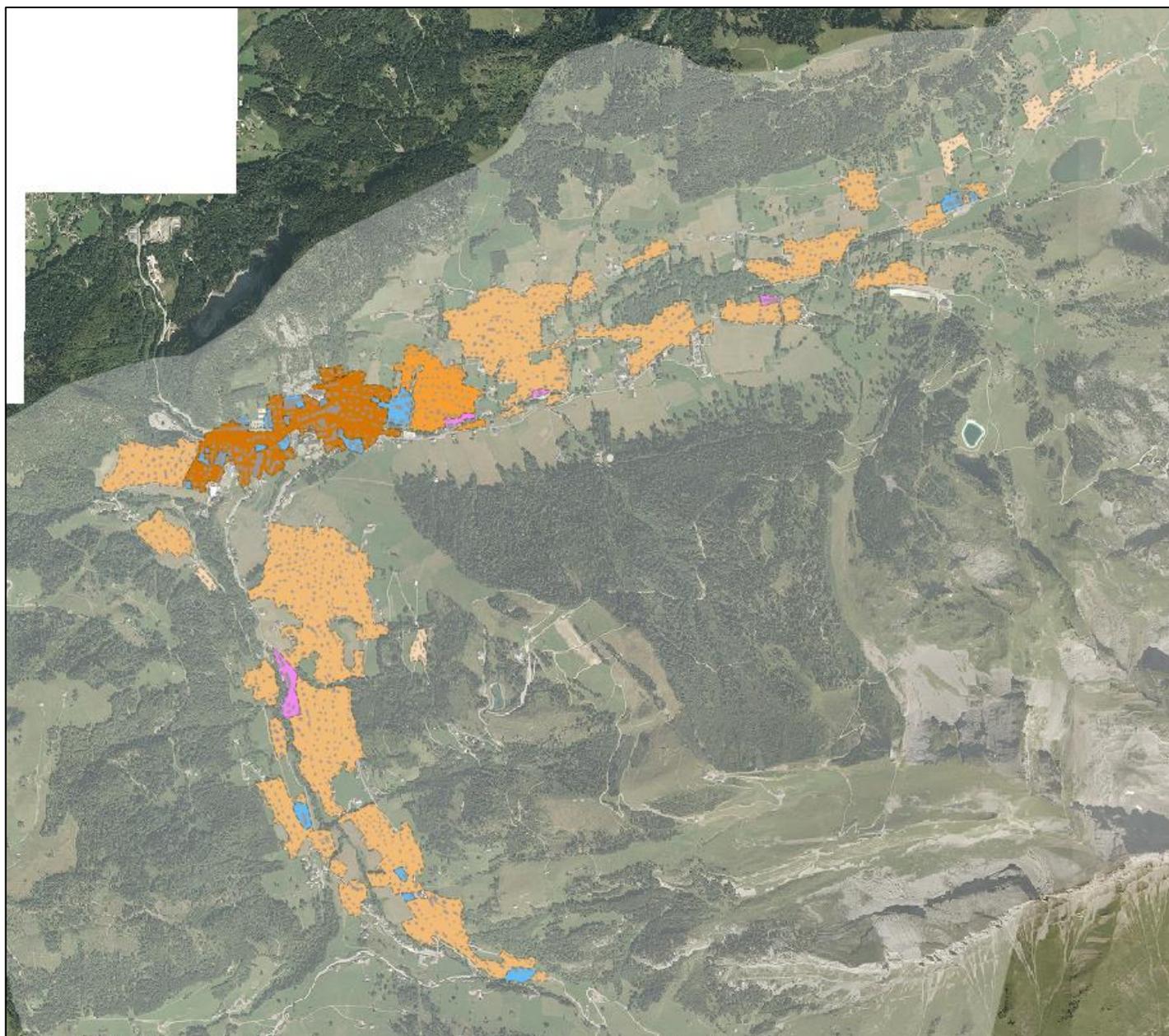
*L'activité artisanale
au lieudit Le Nant*



La zone UX

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

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



Les zones urbanisées

2.1.2. LES ZONES A URBANISER

Sont classés en zone à urbaniser « AU », « les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation »².

Le PLU inscrit uniquement des zones à urbaniser « 1AU », destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme, dans la mesure où les équipements nécessaires (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement) existent en périphérie immédiate de la zone.

La transcription réglementaire du PADD implique des évolutions du zonage du PLU par rapport à celui du POS en ce qui concerne la délimitation des zones à urbaniser, résultant de la mise en œuvre des orientations concernant le développement de l'habitat, de la prise en compte des sensibilités agricoles et naturelles du territoire, ainsi que de l'état d'urbanisation constaté. Ce réexamen a conduit à supprimer les zones d'urbanisation future du POS et en créer trois nouvelles.

Certaines zones d'urbanisation future du POS ont été intégrées à la zone urbanisée au PLU, du fait de leur caractère urbanisé. Il s'agit des deux zones NA du centre-village et de la zone Nat au lieudit Les Granges.

Deux zones à urbaniser du POS ont été reclassées en zones agricoles et naturelles au PLU. Il s'agit :

- d'une petite zone NA au lieudit l'Envers des Etages, dont la localisation au sein d'un espace naturel a motivé son classement en zone naturelle d'alpage (secteur Na au PLU), assorti d'un STECAL (on se référera aux zones naturelles ci-après).
- d'une vaste zone NA dans le secteur de Balme, qui avait été motivée par un projet de développement des infrastructures du domaine skiable et des hébergements touristiques. Le projet de liaisonnement des domaines skiabiles à partir de Balme, accompagné du développement d'une structure d'accueil touristique demeure toujours à l'étude et est mentionné au PADD en tant que projet à long terme. Actuellement, les études ne sont pas suffisamment avancées pour inscrire une zone à urbaniser sur ce secteur, qui compte-tenu de l'importance de ce projet, nécessitera l'inscription d'un projet d'UTN (Unité Touristique Nouvelle) au futur SCOT Fier-Aravis (en révision). Dans l'attente de la maturation de ce projet, le PLU classe les espaces concernés en zones agricole et naturelle (localement N et Ne).

On se référera à l'encadré en page suivante, présentant les intentions pressenties sur le secteur de Balme.

L'ensemble de ces zones répond à l'objectif de confortement de l'habitat exprimé dans l'objectif suivant du PADD : I.1.a « Favoriser la réhabilitation et le développement d'un parc de logements plus diversifié pour l'équilibre générationnel et social de la population ». Sur le modèle de la zone UH, elles comportent un indice « H », exprimant leur vocation dominante d'habitat et un indice « 1 » ou « 2 », exprimant la forme urbaine attendue.

² Article R 123.6 du Code de l'urbanisme

LES INTENTIONS PRESSENTIES SUR LE SECTEUR DE BALME

LE SITE CONCERNE :

Situé en aval du plateau des Confins, il est partiellement bâti, et comprend, outre des constructions à usage résidentiel (collectifs implantés en amont de la route des Chenons, chalets d'alpage dispersés dans la pente), les équipements et infrastructures liés aux remontées mécaniques (RM) de Balme et du Fernuy, ainsi que de vastes espaces de stationnement en bordure de voie. Les espaces non artificialisés sont occupés par des alpages, pistes de ski au Sud, et comportent des boisements épars. Il s'agit d'un site en "cul de sac", en pente relativement douce orientée Sud-Ouest et Ouest, surplombant des pentes plus fortes au Sud. De part le relief et l'orientation du site, il est peu perceptible dans le grand paysage, notamment depuis la route et le plateau des Confins (principaux sites de "consommation visuelle"). Le secteur de Balme n'apparaît que lors de l'entrée dans le site depuis la route des Chenons, et en vue dominante depuis le chemin de l'Etrivaz et la route de la Cluiseraz. Il pourrait accueillir à terme la gare de RM pour la liaison potentielle avec le Danay.

LES ENJEUX D'AMENAGEMENT :

Il s'agit de prévoir à terme, le renforcement du pôle touristique de Balme, en lien avec les équipements du domaine skiable existant, ainsi que ceux projetés à terme dans le cadre de la liaison potentielle par le Danay.

LES INTENTIONS D'AMENAGEMENT :

Réaliser une opération d'aménagement et de développement touristique structurante, en lien avec le développement envisagé à terme des infrastructures de liaison potentielle des domaines skiables des Aravis, à Balme :

- *Aménager une gare de remontées mécaniques aux Chenons, en amont de la route des Chenons, et en continuité du secteur bâti des Mouillettes.*
- *Réaliser aux lieudits l'Etrivaz / Crêt-Brafa, en amont du secteur, une opération d'hébergement touristique "lits chauds" (hôtel, résidence hôtelière ou de tourisme), ainsi que de commerces, équipements et services d'accompagnement, dont l'échelle permette sa viabilité économique et qui réponde aux critères suivants :*
 - *intégration à l'environnement bâti et paysager agro-pastoral, notamment limitation de la hauteur des constructions au sommet de crête marquant la limite du périmètre,*
 - *prise en compte de critères de qualité environnementale renforcés pour les constructions, aménagements, ainsi que le mode de fonctionnement (critères HQE, gestion des eaux pluviales, modes d'accessibilité et de déplacement sur le site, maintien des continuités écologiques, prise en compte des risques naturels...).*
- *Requalifier, réorganiser et développer, dans le sens d'une "réparation" paysagère, les espaces et équipements publics, notamment ceux destinés à la pratique du ski et des activités de montagne, au stationnement, aux liaisons piétonnes et à l'accessibilité des transports collectifs (TC).*
- *Préserver les espaces situés à l'aval du développement de l'urbanisation, afin de protéger le potentiel des terres agricoles de qualité et de conserver un front de neige / grenouillère au niveau des remontées mécaniques.*

Le PLU inscrit les secteurs à urbaniser suivants :

- **Le secteur 1AUH1**, à vocation dominante de développement de l'habitat.

L'identification du secteur 1AUH1 répond à l'objectif I.1.a du PADD : « Favoriser la réhabilitation et le développement d'un parc de logements plus diversifié pour l'équilibre générationnel et social de la population ». Y est recherché, le développement de formes urbaines permettant d'optimiser l'espace disponible, en cohérence avec les caractéristiques, gabarits et formes architecturales du tissu urbain environnant, et en ménageant une transition entre les zones denses et pavillonnaires.

Au sein du secteur 1AUH1, sont distingués les secteurs suivants, aux lieudits « Le Clos » et « Grand-Maison », auxquels correspondent les OAP n°3 et 4 :

- **1AUH1-oap3** : « Le Clos », à vocation dominante d'habitat dense et de moyenne densité, où sont introduites des dispositions règlementaires de nature à développer ces formes de constructions.

Ce secteur situé aux abords Sud du centre-village, est accessible depuis les routes de l'Etale et du Col des Aravis. Il jouxte à l'Est et au Sud-Est des secteurs d'habitat de faible à moyenne densité, et s'insère en continuité d'un front faiblement bâti développé à l'amont de la route de l'Etale. Il constitue l'un des rares espaces de la commune, à proximité du centre-village, pouvant porter une opération significative de confortement de l'habitat.

Il s'agit d'y permettre une optimisation de l'usage du sol en vue du développement de l'habitat permanent, notamment du logement locatif social.

Ce secteur, classé au POS en zone UB, est classé en zone d'urbanisation future par le PLU, du fait de sa superficie et son caractère faiblement bâti. Son développement est encadré par l'OAP n°3, destinée à assurer son aménagement cohérent, dans le respect des objectifs du PADD, et son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- **1AUH1-oap4**, « Grand-Maison », à vocation dominante d'habitat de moyenne densité, où sont introduites des dispositions règlementaires de nature à développer ces formes de constructions.

Ce secteur est situé en interstice, au sein de l'espace urbanisé développé dans la vallée des Aravis. En partie propriété communale, il permet de porter une opération de développement de l'habitat permanent. Il jouxte 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.

Il s'agit d'y permettre une optimisation de l'usage du sol en vue du développement de l'habitat permanent, en locatif et accession sociale.

Par rapport au POS, le PLU intègre dans le secteur 1AUH1-oap4, une zone UB et une partie d'une zone ND du POS, enclavée au sein de l'enveloppe urbaine et ne présentant pas de sensibilité naturelle particulière. Son développement est encadré par l'OAP n°4, destinée à assurer son aménagement cohérent, dans le respect des objectifs du PADD, et son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les enjeux ayant motivé ces OAP et les intentions d'aménagement sur ces secteurs particuliers sont développés dans les OAP, auxquelles on se reportera (pièce N°5-1 du PLU).

- **Le secteur 1AUH2**, au lieudit « Gotty », à vocation dominante de développement de l'habitat de moyenne densité, où sont introduites des dispositions règlementaires de nature à développer ces formes de constructions.

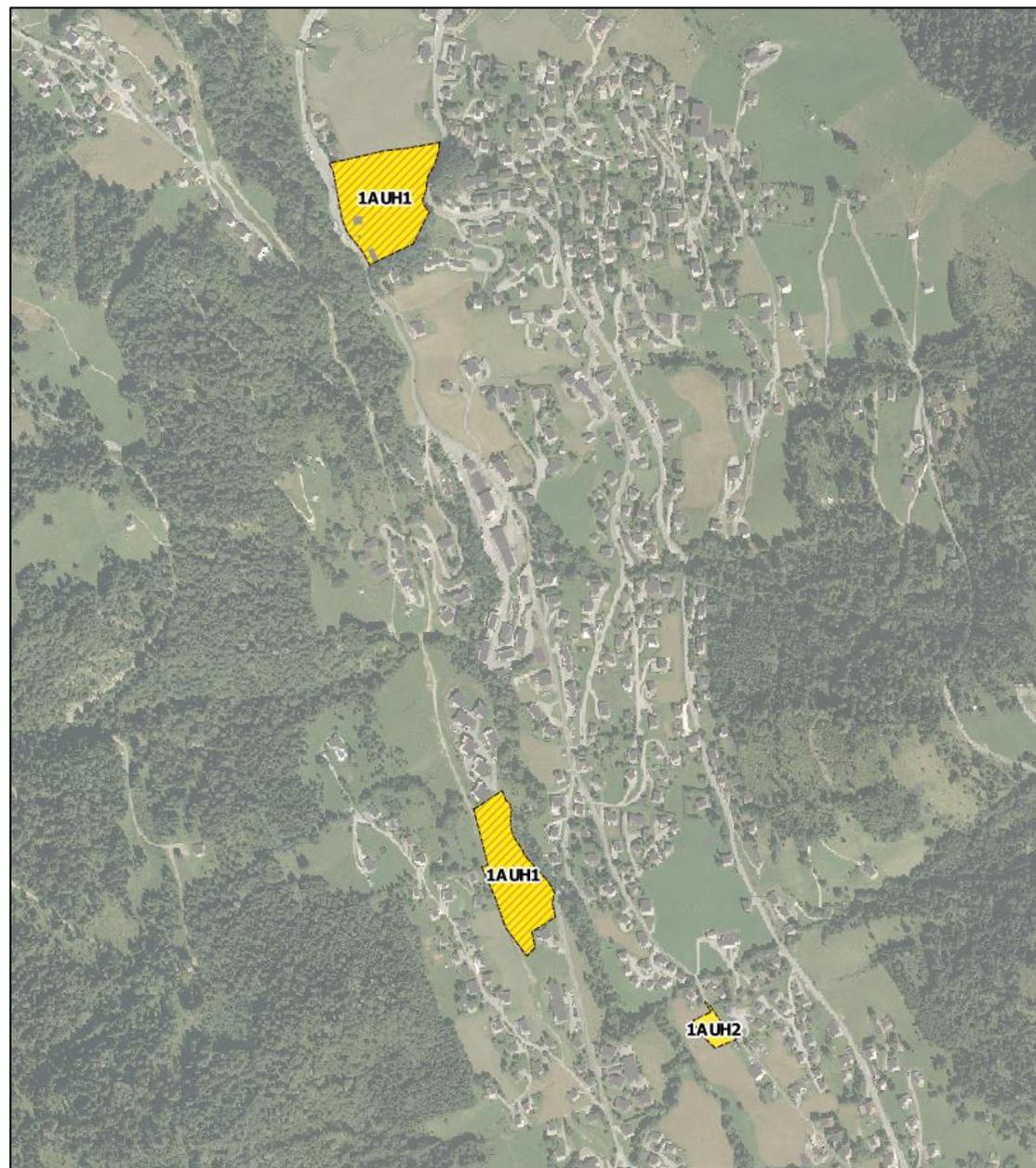
L'identification du secteur 1AUH2 répond également à l'objectif I.1.a du PADD. Il correspond à un secteur où est recherché le développement de formes urbaines permettant d'optimiser l'espace disponible, en cohérence avec les caractéristiques, gabarits et formes architecturales du tissu urbain environnant, de plus faible densité que pour la zone 1AUH1.

Il s'agit d'y permettre une optimisation douce de l'usage du sol en vue du développement de l'habitat permanent, notamment du logement locatif social.

Par rapport au POS, le PLU intègre dans le secteur 1AUH2, une partie d'une zone ND du POS, en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine et ne présentant pas de sensibilité naturelle particulière.

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

- 1AUH1-oap3 : 1,8 ha,
- 1AUH1-oap4 : 1,3 ha.
- 1AUH2 : 0,2 ha.



Les zones à urbaniser

2.1.3. LA ZONE AGRICOLE (A)

Sont classés en zone agricole :

« Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'activité agricole sont seules autorisées en zone A.³

Le règlement de la zone agricole fixe des conditions cumulatives précises à l'admission de tout "local de surveillance" nécessaire et lié au fonctionnement d'une exploitation agricole professionnelle.

La délimitation de la zone agricole, dans le contexte de La Clusaz, contribue à répondre principalement à l'objectif I.1.b du PADD : « Soutenir la diversité de l'économie locale ».

En outre, elle répond directement à plusieurs autres moyens mis en œuvre déclinés d'objectifs du PADD, liés à la préservation des qualités environnementales et du caractère agro-pastoral du territoire :

- II.1.a : « Protéger et valoriser le paysage et le patrimoine agro-pastoral de la station village »,
- II.2.c : « Diversifier et développer l'offre hors ski et sportive, hiver et été », dont l'un des moyens mis en œuvre est de soutenir la valorisation des produits de l'agro-pastoralisme (ferme-auberge, visites, vente de produits à la ferme, marché...), issus de la production agricole.
- III.1.a : « Préserver les continuums écologiques, nécessaires à la pérennité des espèces » (les espaces agricoles constituant des espaces de « nature ordinaire » nécessaires au maintien de la biodiversité),
- III.2.a : « Préserver le paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes », dont les moyens mis en œuvre suivants : protéger les espaces à forte valeur paysagère, ouverts par agro-pastoralisme, pour leur rôle d'ouverture et de lisibilité du paysage communal et préserver les conditions d'exercice de l'activité agricole pour sa contribution fortement structurante du cadre paysager communal...

...démontrant l'importance que revêt la délimitation des zones agricoles pour la mise en œuvre du projet communal, qui répond également à l'objectif du Grenelle de limitation de la consommation d'espace agricole...

... la prise en compte de ces critères, parfois combinés, justifiant la création de la zone agricole au PLU de La Clusaz, par rapport au POS où elle n'existait pas, et sa délimitation sur les critères énoncés ci-avant. Ainsi, le PLU classe en zone agricole de nombreux secteurs qui étaient classés en zone naturelle au POS (ND, NDe, NDa...) ainsi que des secteurs « constructibles » (Ndr de réception de droits à bâtir, UB...) qu'ils soient non bâtis ou supportent des constructions isolées et dispersées.

Ceci induit le réexamen du zonage :

- Classement en zone agricole de secteurs « constructibles » du POS (UB, NDr...), notamment :
 - ✓ Sous la Perrière, Grand-Maison, Gotty, Le Var d'En Haut, Le Var Ouest,... sur des espaces supportant du bâti dispersé au sein d'espaces à dominante agricole,
 - ✓ La Touvière, Les Verriers, Les Riondes Dessous, Les Riffroids, Les Etages... où la zone agricole est ajustée sur les limites de l'enveloppe urbaine, afin de ne pas permettre davantage d'extension de l'urbanisation affectant des espaces agricoles,
 - ✓ une bande agricole entre L'Adroit et Le Crole, en raison de la présence de plusieurs exploitations et afin de préserver les circulations agricoles entre les coteaux agricoles situés au Nord et au Sud de la vallée des Confins.
- Classement en zone agricole de zones naturelles inconstructibles du POS (ND, NDe, NDa...), cumulant des sensibilités agricoles et paysagères d'espaces ouverts, notamment :
 - ✓ les espaces agricoles situés au Sud de la route des Confins depuis Le Bossonet jusqu'au Carre,
 - ✓ le secteur du plateau des Confins,
 - ✓ des espaces agricoles situés à l'Ouest et au Nord du village et dans la vallée des Aravis (La Taillat, Les Riondes Dessous, Les Houches, Les Prises, Les Giglières, Grand-Maison, La Côte...).

³ Article R 123.7 du Code de l'urbanisme

Le PLU n'intègre pas en zone agricole des espaces faisant l'objet de sensibilités naturelles particulières (ripisylves, zones humides, ZNIEFF de type I, zone Natura 2000, périmètres de protection de biotope...), qu'ils soient ou non utilisés à des fins agricoles, et pour lesquels le classement en zone naturelle reconnaît une vocation prioritaire de protection de leurs qualités environnementales. Ce classement n'interdit toutefois pas l'exercice de l'activité agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu naturel. Les secteurs d'alpages, dont certains sont des réservoirs de biodiversité reconnus, sont classés en secteur naturel spécifique d'alpage (Na), dont les règles sont adaptées à cette pratique agricole, dans le respect de leurs caractéristiques paysagères et environnementales particulières. Ces derniers représentent près de 1192 ha.

Sont distingués au sein de la zone A :

- **Des « Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées » (STECAL)**, justifiés par la réalité des occupations du sol, s'inscrivant dans un cadre agricole dominant, et la prise en compte d'objectifs particuliers du PADD, en particulier l'orientation induite II.2 : « Poursuivre le développement et la valorisation des infrastructures et équipements touristiques et renforcer le positionnement "station sportive" ».

En effet, sont situés au sein des espaces agricoles, de nombreux établissements touristiques (hébergements et restaurants), 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.

Ainsi, la délimitation et l'emprise de ces STECAL ont été ajustées afin de pouvoir répondre aux besoins d'évolution (notamment des exigences de mise aux normes) de ces activités économiques, tout en limitant l'impact sur les espaces agricoles, mais également sur le fonctionnement du domaine skiable.

Le règlement associé à ces STECAL permet l'adaptation et la réfection des constructions existantes, ainsi que leur extension dans la limite de 30% du volume existant et 80 m² de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU. Sont également autorisées, les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum

par construction principale, sous réserves, notamment d'être situées à proximité immédiate de la construction principale. Toutes ces extensions et annexes ne sont autorisées que dans la limite de 300 m² de SDP par STECAL, y compris en prenant en compte la SDP préexistante.

La zone agricole comporte onze STECAL, délimités afin de permettre la gestion et une évolution limitée de constructions existantes liées aux activités économiques suivantes :

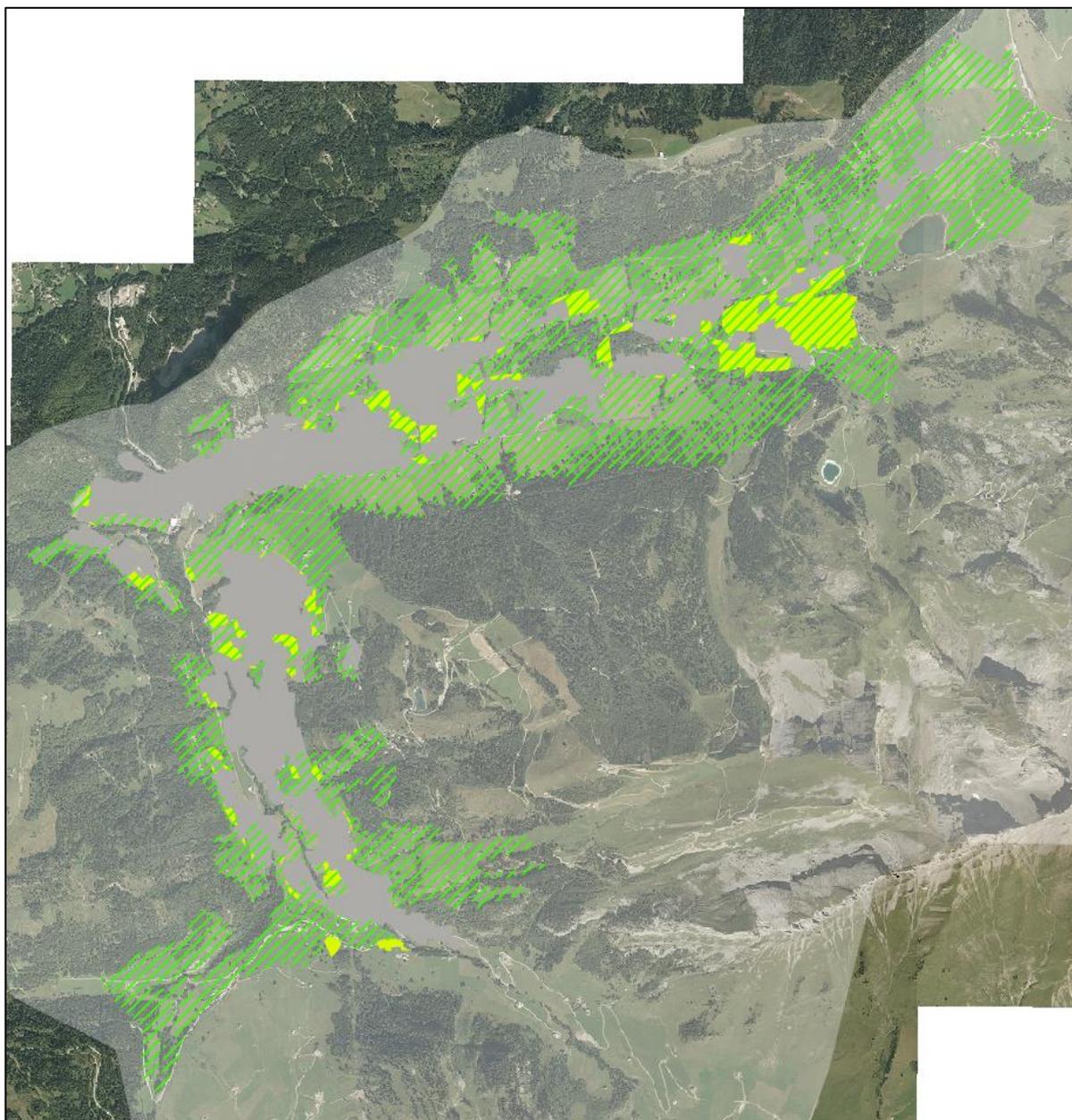
- **STECAL n°1, 2, 4, 9, 14, 16** : établissements hôteliers,
- **STECAL n°5** : buvette,
- **STECAL n°10, 15** : restaurant,
- **STECAL n°17** : auberge
- **STECAL n°19** : structure d'hébergement de tourisme social.

L'ensemble des STECAL de la zone agricole représente 1,8 ha, soit 0,05% du territoire communal et 0,3% de la zone A.

Le PLU classe en zone agricole de nombreux espaces qui étaient « constructibles » au POS (zones urbanisées, à urbaniser et naturelles « réceptrices ») : ainsi, plus de 50 ha auparavant constructibles sont restitués à l'agriculture, dont :

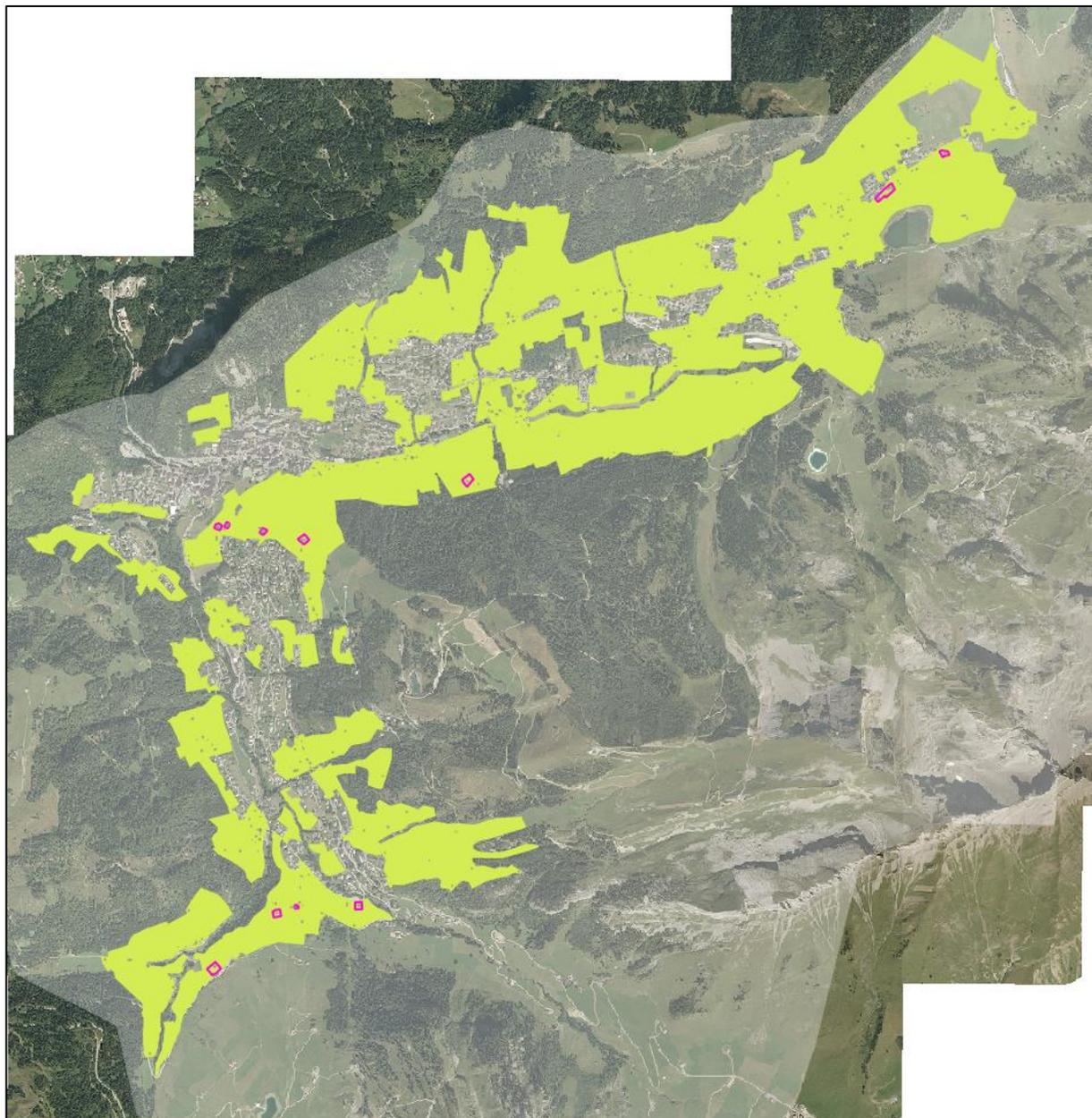
- une dizaine d'ha situés dans l'enveloppe bâtie du PLU (on se réfèrera à la définition de l'enveloppe bâtie, pièce 1-1 du PLU), pour lesquels une vocation agricole dominante a été reconnue, et au sein desquels le bâti diffus existant ne peut faire l'objet que d'une extension,
- **plus de 40 ha situés en dehors de l'enveloppe bâtie, donc pleinement exploitables par l'agriculture, la majorité et ceux dont l'emprise est la plus importante dans le secteur des Confins.**

	Enveloppe bâtie 2016
	Zone agricole du PLU
	Zones « constructibles » du POS classées en zone agricole par le PLU et situées hors enveloppe bâtie (40,2 ha)



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 39,3 ha, elle est augmentée de 495 ha.



La zone A et ses STECAL

2.1.4. LA ZONE NATURELLE (N)

Sont classés en zone naturelle :

« Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.⁴ »

Cette zone assure principalement la protection des espaces boisés, des secteurs faisant l'objet de sensibilités environnementales (ripisylves, zones humides, ZNIEFF de type I, zones Natura 2000, périmètres de protection de biotope...) et paysagères particulières, notamment les alpages.

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

- II.1.a : « Protéger et valoriser le paysage et le patrimoine agro-pastoral de la station village »,
- III.1.a : « Préserver les continuums écologiques, nécessaires à la pérennité des espèces » (les réservoirs de biodiversité reconnus étant classés en zone naturelle),
- III.2.a : « Préserver le paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes », dont les moyens mis en œuvre suivants : protéger les espaces à forte valeur paysagère, ouverts par agro-pastoralisme, pour leur rôle d'ouverture et de lisibilité du paysage communal et préserver les conditions d'exercice de l'activité agricole pour sa contribution fortement structurante du cadre paysager communal...

...démontrant l'importance que revêt la délimitation des zones naturelles pour la mise en œuvre du projet communal, qui répond également à l'objectif du Grenelle de limitation de la consommation d'espace naturel.

... la prise en compte de ces critères, parfois combinés, justifiant les changements apportés à la délimitation de la zone naturelle par le PLU, en faveur du classement en zone naturelle pour les critères énoncés ci-avant.

Par rapport au POS, le PLU apporte également des évolutions significatives dans la délimitation de la zone naturelle, issues de l'abandon du système de transfert de droit à construire, introduit par le POS (devenu, avec la suppression du COS par la loi ALUR un « transfert de constructibilité »), qui présentait diverses contraintes et inconvénients, notamment de ne pas prendre en compte le caractère et la vocation des espaces agricoles :

- Les secteurs de transfert de constructibilité doivent être classés en zone naturelle, ce qui ne reflète pas la réalité de l'occupation des zones agricoles (ainsi que leur valeur économique) et urbanisées, qui étaient classées au POS en zone naturelle.
- Les secteurs de transfert de constructibilité doivent être situés dans une seule et même zone, donc en continuité les uns des autres. Ce principe de continuité, entre zones réceptrices et émettrices était difficile à respecter compte-tenu de la prise en compte des zones agricoles et urbanisées.
- Les terrains émetteurs qui ont émis leur droit à bâtir sont définitivement gelés, avec pour conséquences de ne définitivement plus pouvoir être utilisés pour répondre aux besoins de développement de la commune, même sur le long terme (sauf à levée par décision du Conseil d'Etat), et de perdre définitivement leur valeur « patrimoniale » pour les propriétaires.
- Certains secteurs naturels récepteurs du POS nécessitaient un réexamen afin de prendre en compte :
 - leur niveau insuffisant d'équipement et de desserte par les réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, desserte viaire), sans possibilité en zone naturelle de mettre en place des outils de contribution des aménageurs à leur mise à niveau,
 - leur situation en discontinuité, non conforme au principe de développement de l'urbanisation en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupements de constructions, porté par la loi montagne.

La prise en compte de l'ensemble de ces contraintes dans le PLU aurait remis profondément en cause le système de transfert de constructibilité existant, et son « équilibre », de par la suppression nécessaires de nombreux secteurs récepteurs. Or l'équilibre entre secteurs récepteurs et émetteurs était nécessaire, sous peine de bloquer le système.

⁴ Article R 123.8 du Code de l'urbanisme

La prise en compte de ces critères a induit un réexamen complet de la délimitation des zones naturelles du PLU par rapport au POS, d'où sont exclus :

- les secteurs présentant un caractère urbanisé, en particulier d'anciens secteurs NDr du POS (récepteurs de droits à bâtir), transférés en zone urbanisée,
- et ceux dont la vocation agricole est reconnue, transférés en zone agricole,
- les secteurs porteurs de projets de développement de l'habitat, notamment au lieudit Grand-Maison.

Le PLU classe en zone naturelle certains secteurs classés au POS en zones urbanisées ou à urbaniser, notamment les ripisylves des cours d'eau.

Au sein de la zone N (à l'exclusion de secteurs et périmètres de protection particuliers), le règlement autorise certaines constructions, installations ou travaux (notamment nécessaires à la prévention contre les risques naturels, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, aux activités agricoles, pastorales ou forestières, aménagements légers à usage récréatif, aires naturelles de stationnement...), ainsi que la gestion et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation. Ces dernières peuvent faire l'objet d'une extension limitée, conformément à l'article L151-12 du CU. Les extensions (limitées à 15% du volume existant dans la limite de 30m² de SDP), ainsi que la création d'annexes des constructions principales (limitées à 2 maximum) sont encadrées par le règlement et conditionnées (notamment ne doivent pas compromettre l'activité agricole, pastorale ou forestière ou des milieux naturels, doivent bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie).

Sont distingués au sein de la zone naturelle, justifiés par la réalité de certaines occupations du sol, s'inscrivant dans un cadre naturel dominant, et la prise en compte d'objectifs particuliers du PADD :

- **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 Giettaz. Ce secteur répond en particulier à l'orientation III.2.c : « Valoriser les sites emblématiques de la commune » du PADD. Il s'agit en effet d'un site attractif, dont la forte fréquentation touristique se fait actuellement dans des conditions peu satisfaisantes du point de vue

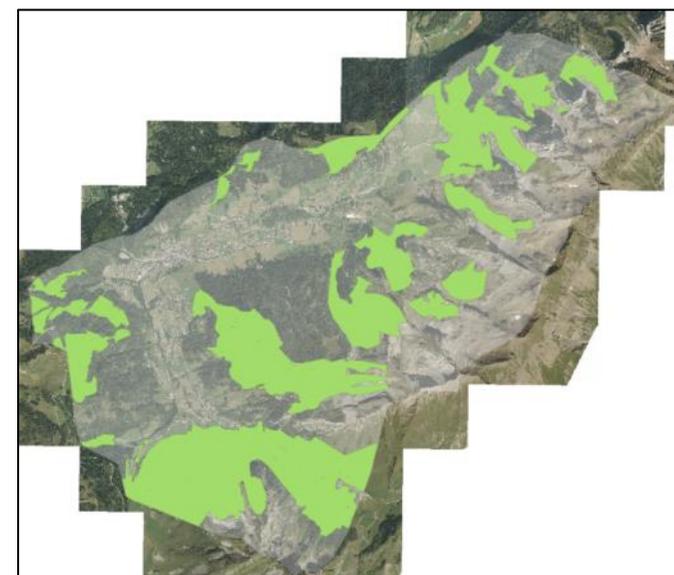
de la sécurité et de la sauvegarde de ses qualités paysagères et environnementales. Ce secteur comporte 2 STECAL, destinés à la gestion des constructions liées aux activités touristiques existantes (voir ci-après).

Le secteur N-oap5 couvre 4,7 ha, soit 0,1% du territoire communal.

- **Le secteur Na** : à vocation de gestion des sites d'alpages. La délimitation de ce secteur répond tout particulièrement à l'objectif III.2.a du PADD : « Préserver le paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes ». Le règlement de la zone Na permet, sous réserves, les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière, ainsi que la gestion et l'extension des chalets d'alpage et bâtiments d'estives existants, repérés au titre de l'article L122-11-3 du CU, dans les conditions définies par la loi montagne.

Les enjeux ayant motivé cette OAP et les intentions d'aménagement sur ce secteur particulier sont développés dans les OAP, auxquelles on se reportera (pièce N°5-1 du PLU).

Le secteur Na représente 1191,7 ha, soit 29,4% du territoire communal.



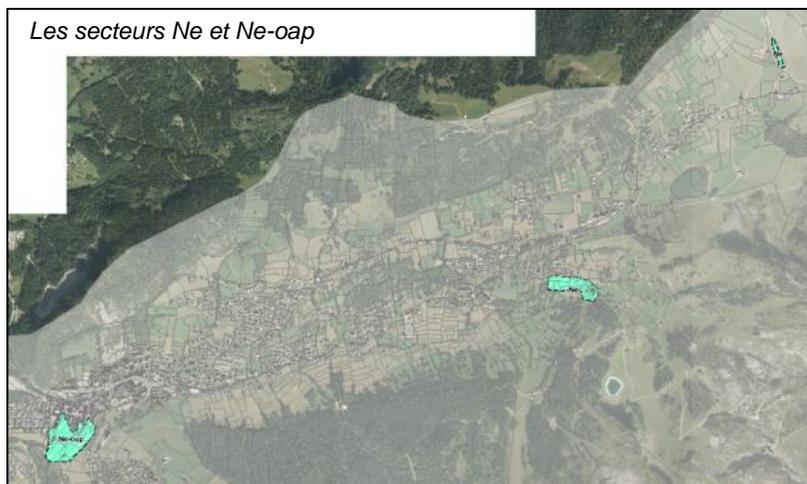
Le secteur Na

- **Le secteur Ne** : à vocation de gestion des équipements publics et/ou d'intérêt collectif situés dans des espaces à caractère naturel dominant. La délimitation de ce secteur répond à plusieurs objectifs du PADD relatifs à la gestion et au développement des espaces et équipements publics de loisirs et touristiques : II.2.b « Prévoir un renforcement raisonné des infrastructures liées au ski », II.2.c « Diversifier et développer l'offre hors ski et sportive, hiver et été », II.3.a « Améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement dans la station ».

Il couvre les espaces de stationnement public et d'équipements de Balme, ainsi qu'une aire de stationnement sur le plateau des Confins. Le secteur Ne distingue également :

- **Le secteur Ne-oap2** : 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 destinés aux loisirs, aux événements toutes saisons, aux piétons, skieurs et vététistes. Ce projet prend en compte la sensibilité paysagère du site, notamment en protégeant, en amont de la route de l'Etale, le caractère ouvert et naturel de l'espace de loisirs, en tant que panneau paysager fortement perçu depuis le centre-village, qui est inclus dans un périmètre de protection des sites inscrits.

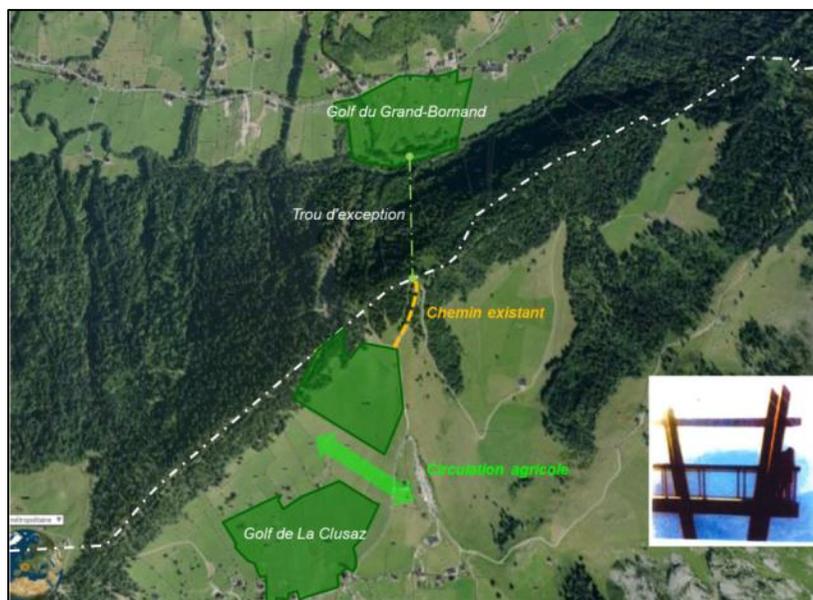
Le secteur Ne représente 9,2 ha, soit 0,2% du territoire communal, le secteur Ne-oap2 : 5,8 ha.



- **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. Ce secteur répond en particulier à l'orientation II.2.c : « Diversifier et développer l'offre hors ski et sportive, hiver et été » du PADD, et permettra à la station de conforter son attractivité touristique en période d'été, et son positionnement de « station sportive » hors ski.

Ainsi, la commune souhaite, à partir du golf « pitch and put » existant aux Confins, permettre la mise en œuvre d'un golf 9 trous, équipement plus attractif pour la clientèle golfique, ce qui nécessite l'extension du parcours de golf existant et la création d'un clubhouse (faisant l'objet d'un STECAL). En outre, à partir de ce projet et à terme, en concertation avec la station du Grand-Bornand (déjà équipée d'un 9 trous dans la vallée du Bouchet) le liaisonnement des deux parcours de golf pourrait être envisagé. L'objectif étant de mettre en œuvre un trou dont le départ serait situé sur la Clusaz et l'arrivée, en contrebas, sur le Grand-Bornand. Ce type de difficulté existe déjà sur peu de parcours de golf dans le monde, et pourrait constituer une attractivité internationale avec des retombées économiques générées par la clientèle golfique.

Cet équipement est à mettre en parallèle avec la volonté affirmée de la commune de développer l'hébergement touristique, en particulier « haut-de-gamme ». Ce projet d'extension du golf est particulièrement important pour la commune car à même de doter le territoire d'un équipement remarquable, très attractif pour l'activité touristique hors saison hivernale, ce qui est d'autant plus important dans le contexte de difficultés d'enneigement que les stations des Aravis connaissent, et vont connaître de plus en plus, et qui pourraient porter atteinte à leur modèle économique actuel.



Le projet de liaisonnement des golfs de La Clusaz et du Grand-Bornand à terme.

Le projet d'extension du golf au regard de l'agriculture et de l'environnement :

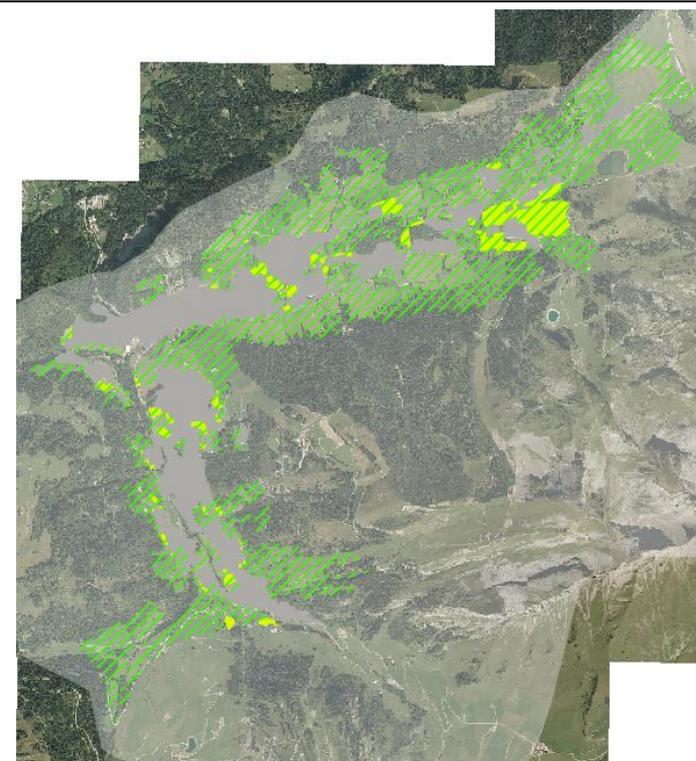
Il convient en préalable de rappeler le lien étroit entre agriculture et tourisme. Si l'attractivité touristique de La Clusaz est en grande partie fondée sur la qualité et l'authenticité de son paysage agropastoral, l'activité agricole tire une partie de ses revenus du tourisme, qui contribue à la valorisation de ses produits.

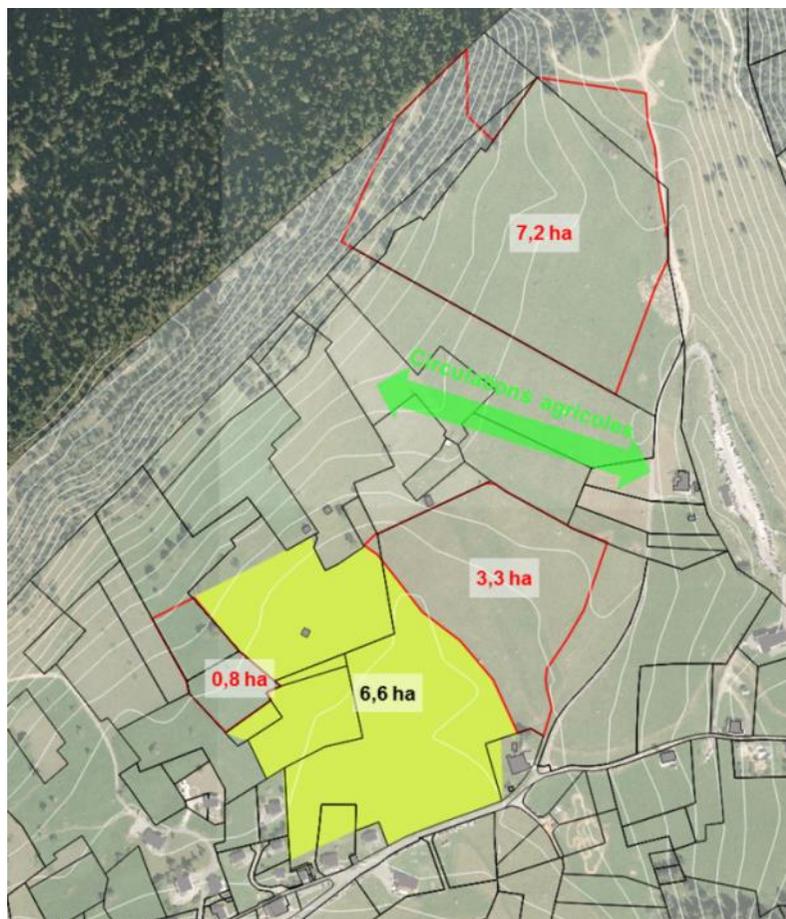
Par rapport au POS, le PLU met en œuvre des mesures importantes en faveur de l'activité agricole :

- en ne reconduisant pas le système de transfert de COS introduit par le POS, qui avait induit le classement des espaces agricoles en zones naturelles, dont une part importante était constructible,
- en reconnaissant l'activité agricole sur 534 ha classés en zone agricole « A » et sur 1192 ha de zone naturelle d'alpage classés « Na »,

- en réduisant fortement l'extension possible de l'urbanisation. Il est rappelé que plus de 77 ha « constructibles » (zones urbanisées, à urbaniser et naturelles « réceptrices ») du POS qui sont classés en zone agricoles et naturelles par le PLU, dont **plus de 40 ha restitués sont situés hors enveloppe bâtie et classés en zone agricole, donc pleinement exploitables par l'agriculture**. La majorité de ces espaces est située dans le secteur des Confins.

	Enveloppe bâtie 2016
	Zone agricole du PLU
	Zones « constructibles » du POS classées en zone agricole par le PLU et situées hors enveloppe bâtie (40,2 ha)





Le secteur Ng, d'une superficie de 17,9 ha, comprend l'emprise du golf actuel, d'environ 6,6 ha et prévoit une extension de ce dernier sur 11,3 ha, dont 1,4 ha sont boisés. S'il implique une réduction des surfaces exploitables par l'agriculture d'une dizaine d'hectares, il est délimité de manière à préserver les circulations agricoles.

Il comprend également, au Nord-Est, une très faible emprise d'une ZNIEFF de type 1 (0,47 ha), sur laquelle aucune espèce protégée n'a été observée et qui ne sera pas impactée de façon significative

(cf. partie V du présent rapport : « *Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet* »).

La mise en œuvre de ce projet est conditionnée à la poursuite de la concertation, déjà engagée avec les acteurs agricoles, visant à mettre en place des mesures de compensation pour l'activité agricole.

Parmi les mesures proposées, la revalorisation de certains espaces situés aux Confins, classés soit en zone agricole, soit en zone naturelle d'alpage (Na) par le PLU, qui sont actuellement partiellement boisés ou empierrés. Ces espaces sont situés aux lieudits l'Envers du Carre, l'Etrivaz et Communal des Confins. Ainsi, une quinzaine d'hectares susceptibles de faire l'objet d'une reconquête ont d'ores et déjà été identifiés.

La commune propose également la création d'un groupe de travail avec les acteurs agricoles, en vue de l'optimisation de l'organisation du foncier agricole, à même de doter les exploitations de terres exploitables mieux distribuées, plus fonctionnelles et de favoriser leur pérennité, plus particulièrement sur le secteur des Confins.

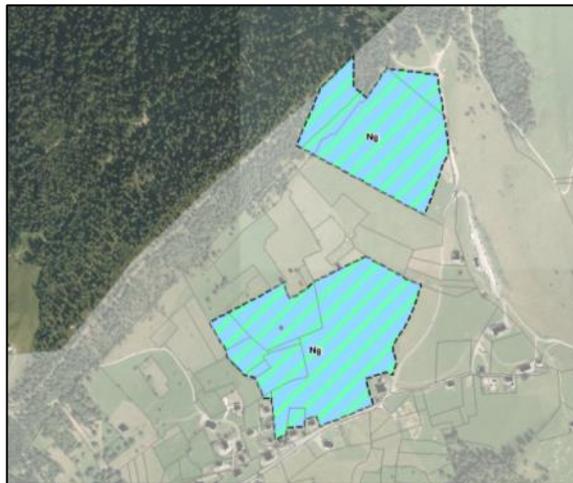
Il est utile de préciser que ce projet d'extension n'est pas, en l'état, soumis à étude d'impact et donc à une autorisation UTN de Massif, puisque la « clé d'entrée » de l'autorisation UTN est la soumission à une étude d'impact, laquelle relèvera d'un examen au cas par cas, le moment venu.

Lorsque la demande au cas par cas sera formulée, et dans l'hypothèse où le projet serait soumis à étude d'impact, sa mise en œuvre serait conditionnée à l'inscription du projet d'UTN de Massif dans le SCOT.

Si une étude d'impact devait être réalisée, elle impliquerait également l'obligation pour le maître d'ouvrage du projet, et préalablement à sa mise en œuvre, de produire une étude comportant les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet sur l'agriculture ainsi que des mesures de compensation collective permettant de consolider l'économie agricole du territoire, (conformément au Décret n°2016-1190 du 31 août 2016, relatif à l'étude préalable et aux mesures de

compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du Code rural et de la pêche maritime).

Le secteur Ng comporte le STECAL n°21 (voir ci-après) et représente 17,9 ha, soit 0,4% du territoire communal, dont 6,6 ha concernent l'emprise actuelle du golf.



Le secteur Ng

- **Le secteur Ntc** : concerne un secteur occupé par un terrain de camping-caravanage situé au lieudit Le Carre. Le règlement y permet, sous réserves, outre certaines occupations autorisées dans la zone N, les aménagements légers à usage récréatif et de plein air liés au fonctionnement de l'activité existante. Par rapport au POS (où il était classé en secteur NDC), le PLU a réexaminé la délimitation de ce secteur au regard de la présence de risques naturels.

Le secteur Ntc représente 1,2 ha, soit 0,03% du territoire communal.



Le secteur Ntc

- **Des « Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées » (STECAL)**, justifiés par la réalité des occupations du sol, s'inscrivant dans un cadre naturel dominant, et la prise en compte d'objectifs particuliers du PADD, en particulier l'orientation induite II.2 : « Poursuivre le développement et la valorisation des infrastructures et équipements touristiques et renforcer le positionnement "station sportive" ».

Comme dans la zone agricole, sont situés au sein des espaces naturels, de nombreux établissements touristiques (hébergements et restaurants), liés le plus souvent au domaine skiable, dont il convient de permettre la gestion et un développement limité, dans le respect des sensibilités paysagères et des milieux naturels.

Ainsi, la délimitation et l'emprise de ces STECAL ont été ajustées afin de pouvoir répondre aux besoins d'évolution (notamment des exigences de mise aux normes) de ces activités économiques, tout en limitant l'impact sur les espaces naturels, mais également sur le fonctionnement du domaine skiable. La zone naturelle comporte dix STECAL, dont les STECAL délimités afin de permettre la gestion et une évolution limitée de constructions existantes liées aux activités économiques suivantes :

- **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.

Le règlement associé à ces STECAL permet l'adaptation et la réfection des constructions existantes, ainsi que leur extension dans la limite de 30% du volume existant et 80 m² de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU. Sont également autorisées, les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum par construction principale, sous réserves, notamment d'être situées à proximité immédiate de la construction principale. Toutes ces extensions et annexes ne sont autorisées que dans la limite de 300 m² de SDP par STECAL, y compris en prenant en compte la SDP préexistante.

L'évolution des constructions concernées par les STECAL n°7 et 8 est encadrée par l'OAP n°5 de valorisation du col des Aravis.

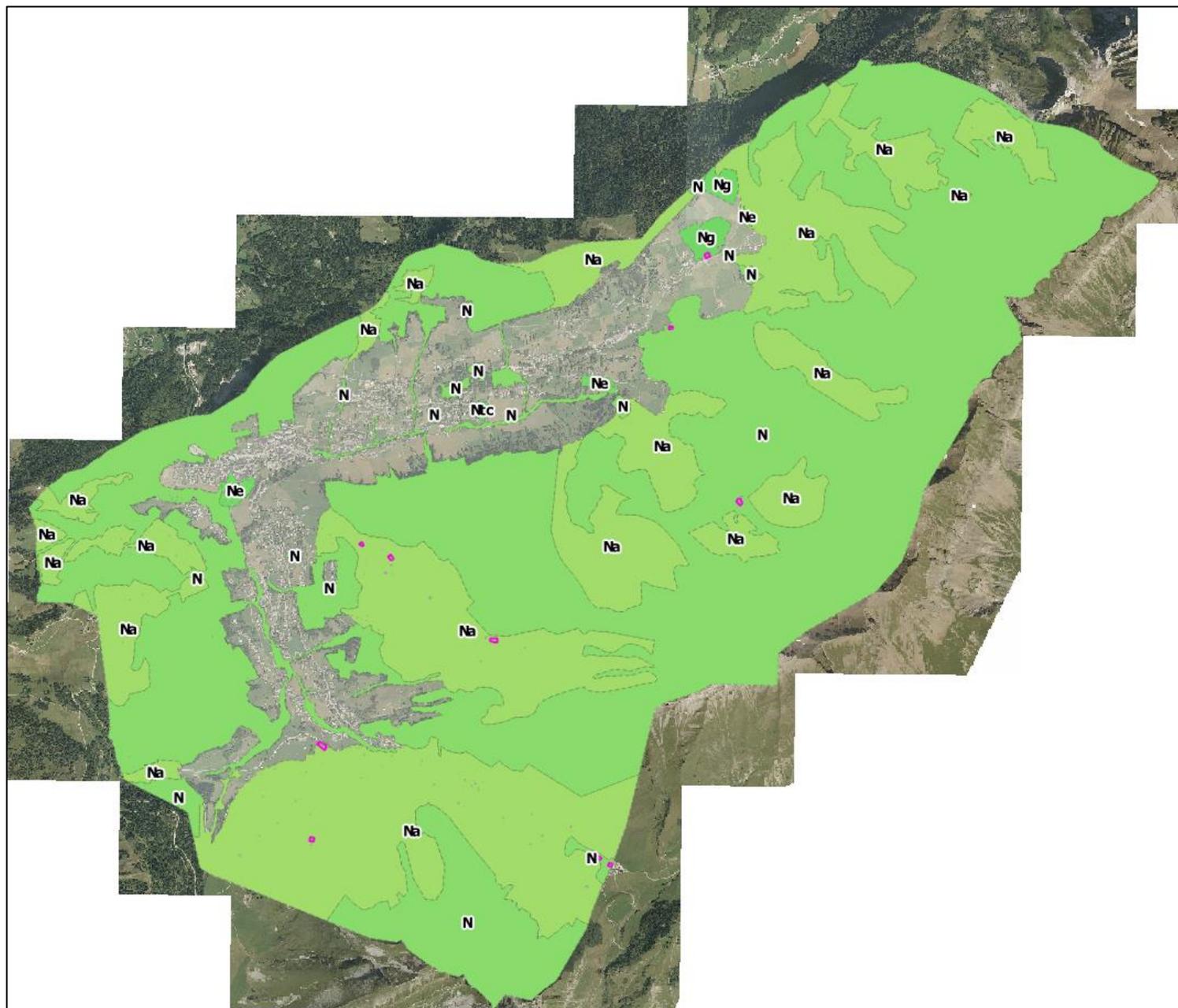
- **STECAL n°21** : ce secteur situé au sein du parcours de golf du plateau des Confins est destiné à permettre la réalisation d'une structure permettant la mutualisation des équipements liés au fonctionnement du ski nordique et du golf. Cette structure sera réalisée en continuité de la construction existante située sur la parcelle voisine à l'Ouest. Ce projet est particulièrement important pour l'attractivité du golf dans le cadre de son extension et répond à l'objectif II.2.c du PADD « Diversifier et développer l'offre hors ski et sportive, hiver et été ». Il doit permettre également le renforcement de l'infrastructure d'accueil du ski nordique sur le plateau des Confins, en déclinaison de l'objectif II.2.b du PADD : « Promouvoir un renforcement raisonné des infrastructures liées au ski ». Le règlement associé autorise les constructions et installations techniques, sanitaires et d'accueil, sous réserves, dans la limite de 300m² de SDP à échéance du PLU.

L'ensemble des STECAL de la zone naturelle représente 1,4 ha, soit un peu plus de 0,03% du territoire communal et de 0,04% de la zone N.

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

2.1.5. BILAN DES SURFACES DES ZONES

Zones du PLU	Valeurs absolues (en ha)	% du territoire couvert par le PLU
UHv	22,3	0,6%
UH1	9,8	0,2%
UH2	124,2	3,1%
UH2I	6,3	0,2%
UE	6,4	0,2%
UT / UTv	7,6	0,2%
UX	2,9	0,1%
Total U	179,4	4,4%
1AUH1	3,2	0,1%
1AUH2	0,2	0,00%
Total AU	3,3	0,1%
A	534,0	13,2%
Total A	534,0	13,2%
N	2112,9	52,2%
Na	1191,8	29,4%
Ne	9,2	0,2%
Ng	17,9	0,4%
Ntc	1,2	0,03%
Total N	3333,0	82,3%
TOTAL PLU	4049,8	100,0%

NB : dans le tableau ci-dessus les totaux prennent en compte les données exactes, qui apparaissent arrondies au 1/10^{ème} d'hectare.

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.

... qui sont donc transférées en zones urbanisées, mais également en zones agricoles (A) et localement naturelles (N), se traduisant par: l'augmentation très significative de la surface des zones réservées à l'agriculture (considérant que malgré leur zonage naturel la présence de l'activité agricole était reconnue dans les zones NDa et NDea du POS) : plus 495 ha, auxquels s'ajoutent les 1192 ha couvert par les secteurs d'alpage (Na) du PLU.

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.

En ce qui concerne la vocation des zones urbanisées et à urbaniser : 91% d'entre elles ont une vocation mixte ou d'habitat dominant, tandis que le solde est réservé à des activités ou occupations spécifiques (zones d'activités économiques, touristiques, zones d'équipements).

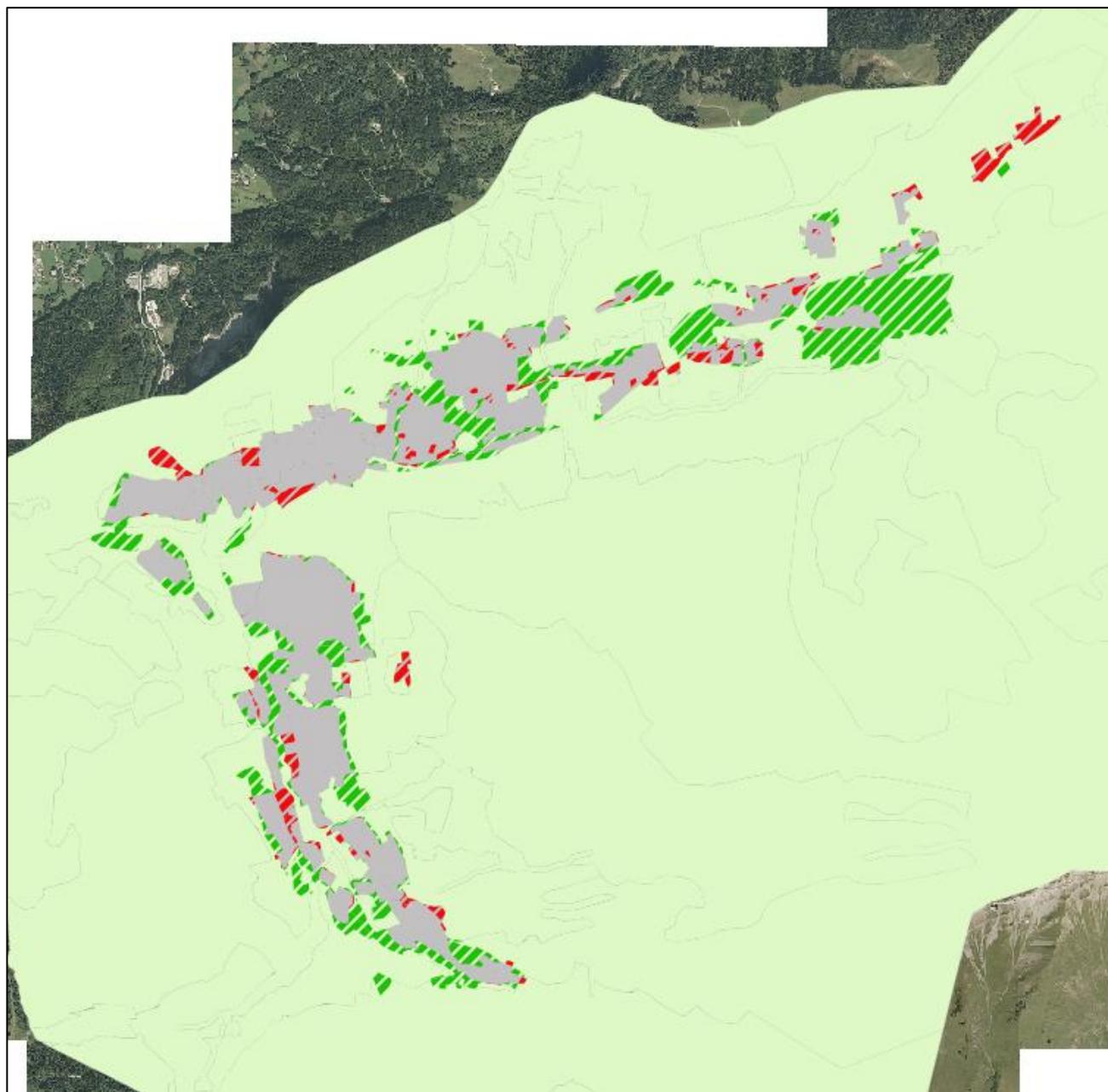
NB : Les comparaisons avec les surfaces des zones du POS prennent en compte la correction du calcul des surfaces des zones du POS, erroné depuis sa Révision simplifiée n°1.

Evolutions majeures du zonage du PLU par rapport au POS

Ces évolutions reflètent la volonté de :

- modérer la consommation des espaces agricoles et naturels,
- recentrer le développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante,
- protéger les sensibilités agricoles, naturelles et paysagères.

	Zones agricoles et naturelles du PLU (3867 ha)
	Zones urbanisées et à urbaniser du PLU (183 ha)
	Zones « constructibles » du POS restituées en zones agricoles ou naturelles au PLU (77 ha)
	Zones « inconstructibles » du POS classées en zones urbanisées ou à urbaniser au PLU (20 ha)



2.2. Les dispositions graphiques particulières

2.2.1. LES ESPACES BOISES CLASSES (article L113-1 du CU)

La plus grande partie des boisements recensés et reconnus pour leur valeur paysagère particulière et/ou pour leur rôle de stabilisation des pentes contribuant à la lutte envers les risques naturels fait l'objet d'une délimitation en Espaces Boisés Classés (EBC), au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.

Le classement proposé répond aux objectifs du PADD suivant :

- III.1.a : « a. Préserver les continuums écologiques, nécessaires à la pérennité des espèces », les masses boisées contribuant à la diversité et la richesse du milieu naturel,
- III.1.b : « Préserver le paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes », dont l'une est la forêt,
- III.3.b : « Limiter la pollution, prendre en compte les risques et nuisances ».

Les effets du classement des boisements sont importants :

- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements : tout défrichement volontaire de l'état boisé est donc exclu d'office (sauf exceptions prévues par l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme),
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.
- le déclassement d'espaces boisés au PLU nécessite une révision de celui-ci.

C'est en connaissance de ces contraintes, et après avoir considéré les autres outils à disposition du PLU, que la délimitation des Espaces Boisés Classés a été réexaminée par rapport à ceux délimités au POS, pour être conservée, étendue ou réduite, après une analyse plus fine des réalités et des qualités boisées du terrain, et en veillant à ce que ce classement ne compromette pas :

- ni la gestion des espaces urbanisés et à urbaniser (zones U et AU),

- ni la bonne exploitation du domaine agricole et l'ouverture des paysages. En effet, le classement des boisements a veillé à ne pas pérenniser des situations d'enfrichement, afin de ne pas induire de phénomène de « fermeture » des paysages lié à la déprise agricole. Ceci a conduit au déclassement de boisements moins significatifs situés au sein de zones agricoles,
- ni un entretien adapté des zones humides, qui a conduit au déclassement des boisements dans leur emprise. Il convient néanmoins de souligner que les diverses protections mises en œuvres par le PLU sur les zones humides et autres espaces protégés en raison de leurs sensibilités paysagères ou environnementales sont de nature à préserver le caractère naturel et boisé des lieux (lorsqu'il existe),
- ni les travaux nécessaires à l'entretien des cours d'eau et à la prévention contre les risques naturels, qui a conduit au déclassement des boisements dans une emprise minimum de 10m de part et d'autre des cours d'eau. Les boisements présents sont néanmoins délimités en tant que « trame végétale » à l'OAP patrimoniale,
- ni éventuellement l'entretien et l'aménagement des routes, voies, pistes de ski, sentiers et équipements, aux abords immédiats desquels le PLU n'inscrit pas d'EBC.

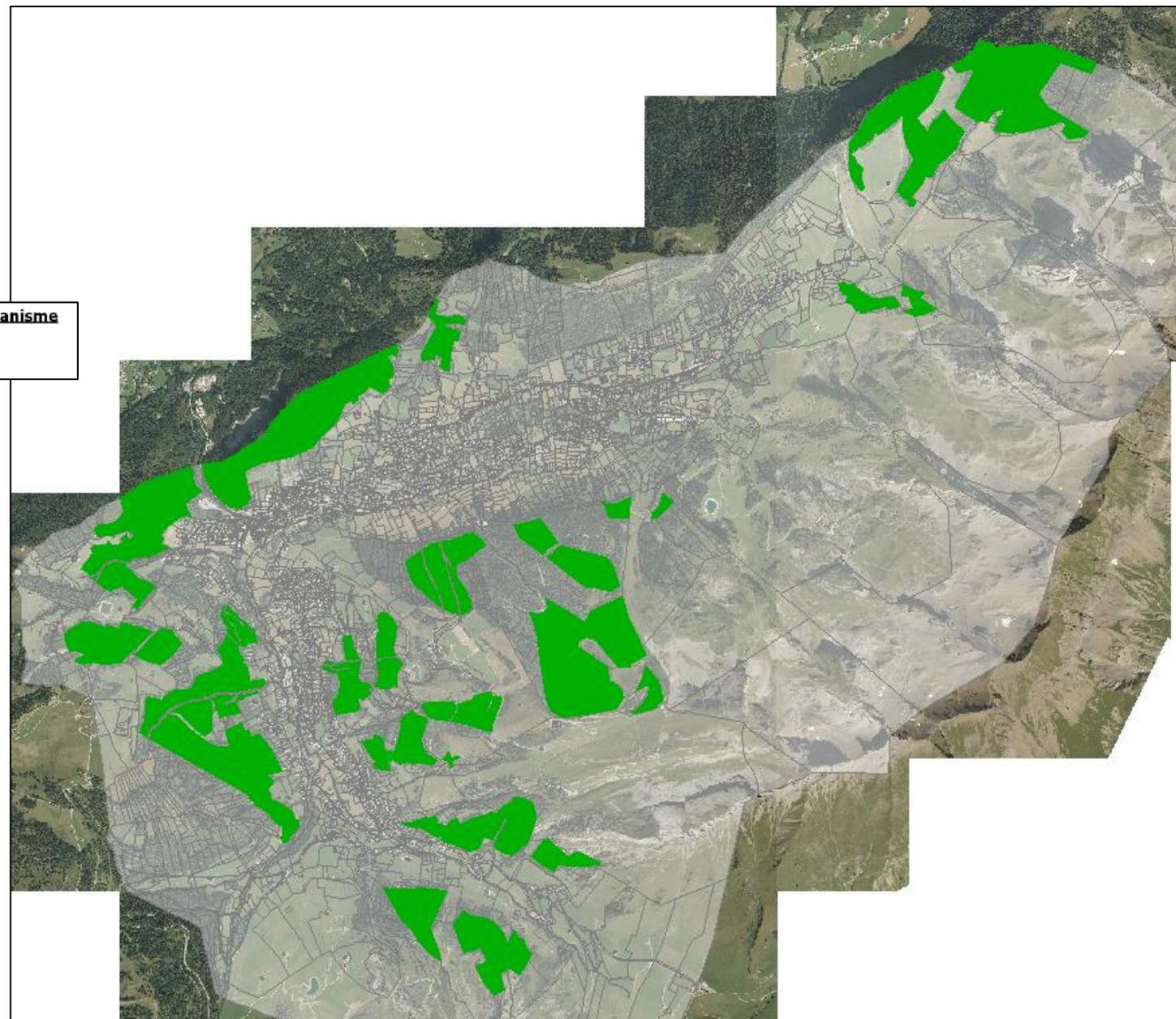
Les EBC représentent une superficie totale de 436 ha, soit 11% du territoire communal. Par rapport au POS, l'emprise des EBC est réduite de 100 ha.

Représentation graphique des EBC au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU)

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

 Espace boisé classé

Emprise des EBC



2.2.2. LES ELEMENTS PATRIMONIAUX (QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL) (article L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Sont identifiés à ce titre, par le PLU :

- **Les bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural, dont les chalets d'alpage et bâtiments d'estive**

Ces éléments sont identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale, et font l'objet d'orientations du PADD relatives à la protection et valorisation du patrimoine bâti (objectif III.2.a « Préserver le paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes »).

Des règles particulières sont définies, relatives à ces périmètres, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités. Ainsi, en zones agricole et naturelle, pour les constructions à usage d'habitation existantes qui sont identifiées en tant que bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural, il a été souhaité de permettre la réalisation d'annexes fonctionnelles qui limitent l'atteinte à l'intégrité architecturale de la construction traditionnelle. Deux annexes non accolées sont donc autorisées, si elles sont situées à proximité immédiate de la construction et à usage de stationnement enterré ou issues du démontage et remontage d'un mazot du patrimoine bâti agropastoral Bornes-Aravis (limité à 20m² d'emprise au sol).

Ces éléments sont parfois regroupés, et forment des ensembles homogènes dont les plus importants sont identifiables au Fernuy, au Var, sur le plateau des Confins et au centre-village. Le plus souvent, ils ponctuent le territoire communal, sous la forme de constructions isolées caractéristiques des implantations du bâti traditionnel issu des pratiques agro-pastorales. Ils constituent autant de témoins historiques et culturels de la Clusaz, qui, outre leurs caractéristiques architecturales propres, jouent souvent un rôle de repère visuel et identitaire dans le paysage.

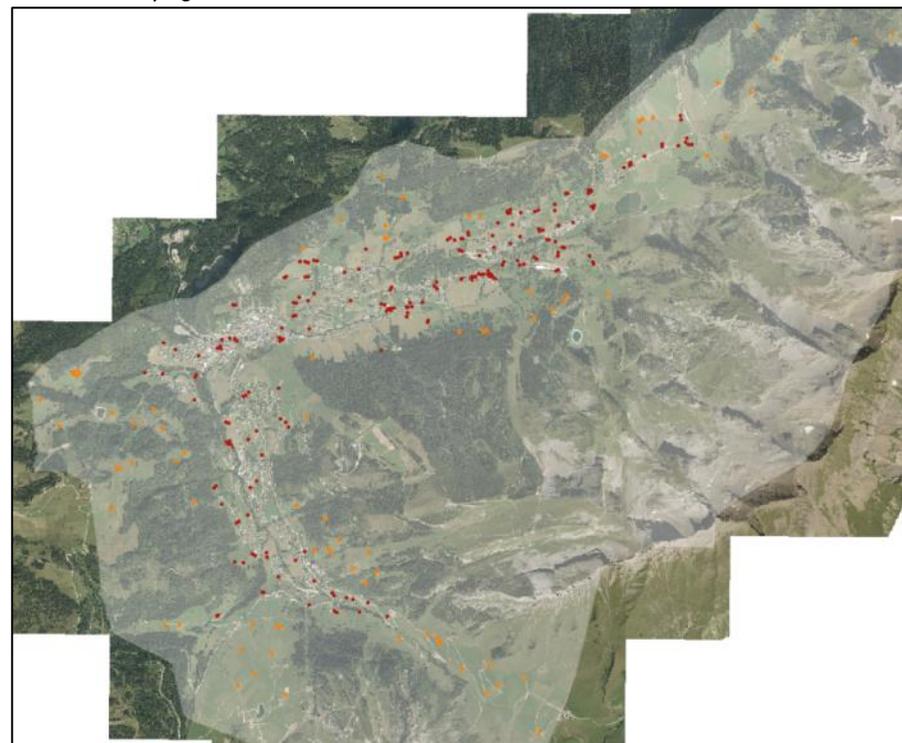
Les dispositions particulières du règlement sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP patrimoniale concernant le bâti traditionnel et/ou patrimonial existant.

NB : les chalets d'alpage et bâtiments d'estive sont également identifiés au titre de l'art. L122-11-3° du CU (voir ci-après).

Représentation au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU)

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	
	Bâtiment ou groupement bâti d'intérêt patrimonial ou architectural
	Chalet d'alpage ou bâtiment d'estive

Emprise des bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural chalets d'alpage et bâtiments d'estive



2.2.3. LES ELEMENTS PATRIMONIAUX (DE PAYSAGE, SITE ET SECTEUR A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE) (article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

▪ Les secteurs d'intérêt écologique

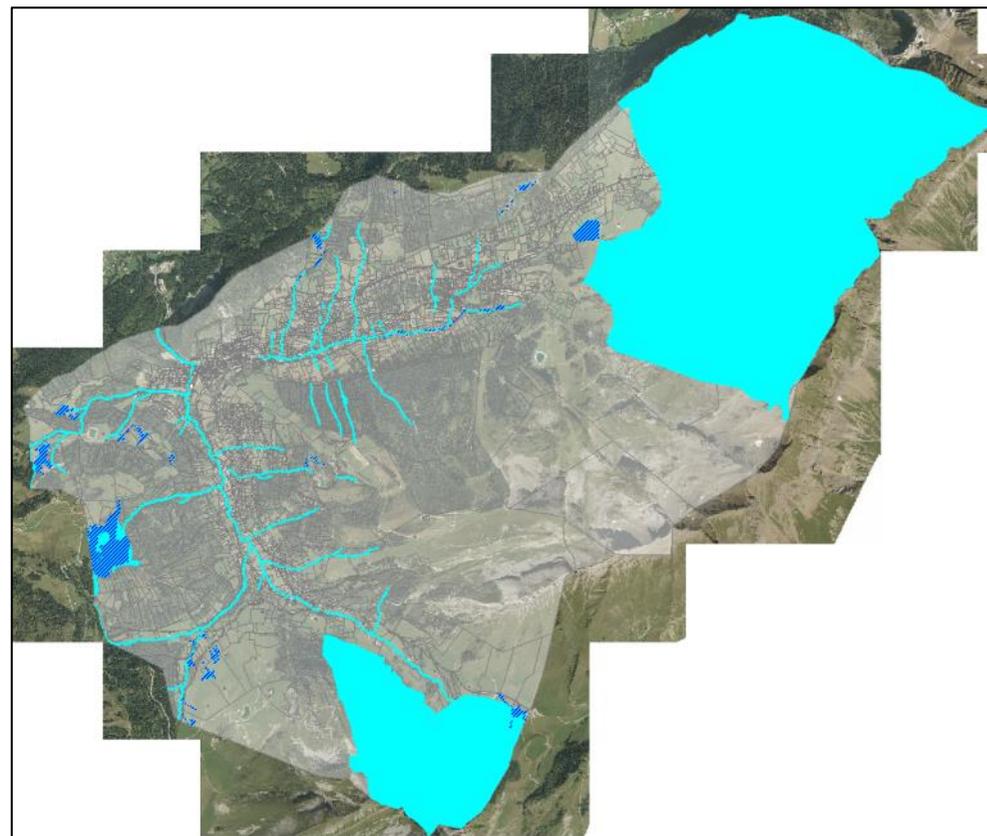
Ces périmètres recouvrent des réservoirs majeurs de biodiversité présents sur le territoire communal (ripisylves, zones humides, ZNIEFF de type I, zones Natura 2000, périmètres de protection de biotopes et abords immédiats des cours d'eau), qui en raison de leur forte valeur écologique font l'objet d'un repérage spécifique destiné à les protéger et permettre leur gestion, au sein de la zone naturelle principalement, en application des orientations du PADD relatives à la protection de la biodiversité.

Ils distinguent les zones humides, qui font l'objet d'un repérage particulier, et de dispositions particulières adaptées à leurs caractéristiques.

Les dispositions du règlement relatives à ces périmètres sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP patrimoniale concernant les réservoirs de biodiversité, dont les zones humides.

Représentation graphique des SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE, dont les ZONES HUMIDES au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU)

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	
	Secteur d'intérêt écologique
	Zone humide



Périmètres des secteurs d'intérêt écologique

▪ Les corridors écologiques

Ces périmètres recouvrent les corridors écologiques identifiés sur la carte de l'état initial de l'environnement relative à la dynamique écologique, qui font l'objet d'un repérage spécifique, en application des orientations du PADD relatives à la protection de la biodiversité, notamment l'orientation III.1.a du PADD : « Préserver les continuums écologiques, nécessaires à la pérennité des espèces ».

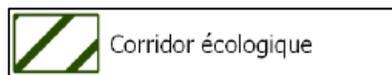
Nouveauté introduite par le PLU, les secteurs concernés présentent un caractère et un « statut » particuliers :

S'agissant « d'axes » (terrestres ou aériens) de circulation de la faune et non de « périmètres » reconnus et protégés « institutionnellement », le report de ces corridors au règlement graphique du PLU s'est affranchi des limites parcellaires.

Trois corridors écologiques sont repérés sur le territoire communal (identifiés sur la carte de l'état initial de l'environnement, et reportés au règlement graphique), qui lient les réservoirs de biodiversité.

Les dispositions réglementaires applicables à ces secteurs visent essentiellement à préserver leur "perméabilité" à éviter que les occupations ou utilisations du sol (construction, installation de clôture ou autre) n'entrave la circulation de la faune. Elles sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP patrimoniale concernant les « corridors écologiques ».

Représentation graphique des CORRIDORS ECOLOGIQUES au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU)



Périmètres des corridors écologiques

Une disposition réglementaire est commune à tous les périmètres délimités au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R421-17d et R421-23h du CU*.

2.2.4. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL / article L151-13 du Code de l'Urbanisme)

On se référera ci-avant à la présentation de chaque STECAL dans les paragraphes 2.1.3 et 2.1.4 concernant les zones agricoles et naturelles.

Le PLU délimite 21 STECAL, permettant :

- pour la majorité la gestion et le développement d'activités touristiques existantes (hébergement, restauration) : STECAL N°1, 2, 4, 5, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 19, situés en zone agricole ; STECAL N°3, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 18, 20 situés en zone naturelle,
- pour le N°21, situé en zone naturelle : la réalisation d'une structure d'accueil mutualisée pour le golf et le ski nordique.

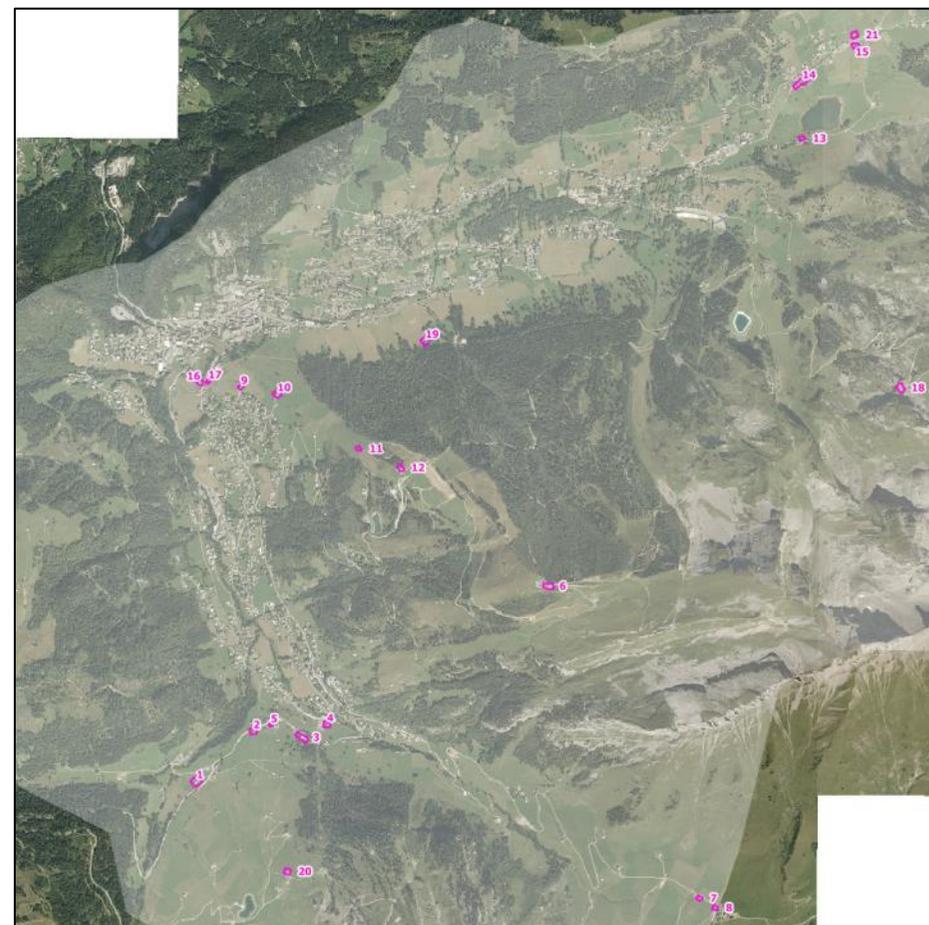
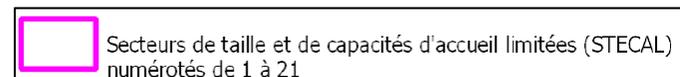
Ces STECAL revêtent un caractère exceptionnel, motivé par l'intérêt général. Ainsi n'ont été retenus comme STECAL que les secteurs porteurs de projets d'activités économiques touristiques, pouvant générer des emplois et contribuant à l'attractivité touristique de la station, en cohérence avec les objectifs du PADD. Leur nombre s'explique par un certain « mitage » au sein des espaces agricoles et naturels qui caractérise le territoire de La Clusaz, notamment du fait de leur lien avec le domaine skiable.

Les extensions et/ou annexes des constructions existantes sont limitées, adaptées et encadrées par le règlement en termes de densité, d'implantation et de hauteur, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole ou naturel dominant.

Ils revêtent également un caractère limité, en termes :

- de « capacité d'accueil » : la majorité des STECAL n'autorisent que l'extension limitée des constructions existantes : (30% du volume existant et 80 m² de SDP). Le STECAL N°21 n'autorise que les constructions et installations techniques, sanitaires et d'accueil dans la limite de 300m² de SDP.
- de taille : ils représentent moins de 0,1% de la surface du territoire communal, et de celle des zones agricoles et naturelles du PLU.

Représentation graphique des STECAL au règlement graphique (Pièce 3.1 du PLU)



Périmètres des STECAL

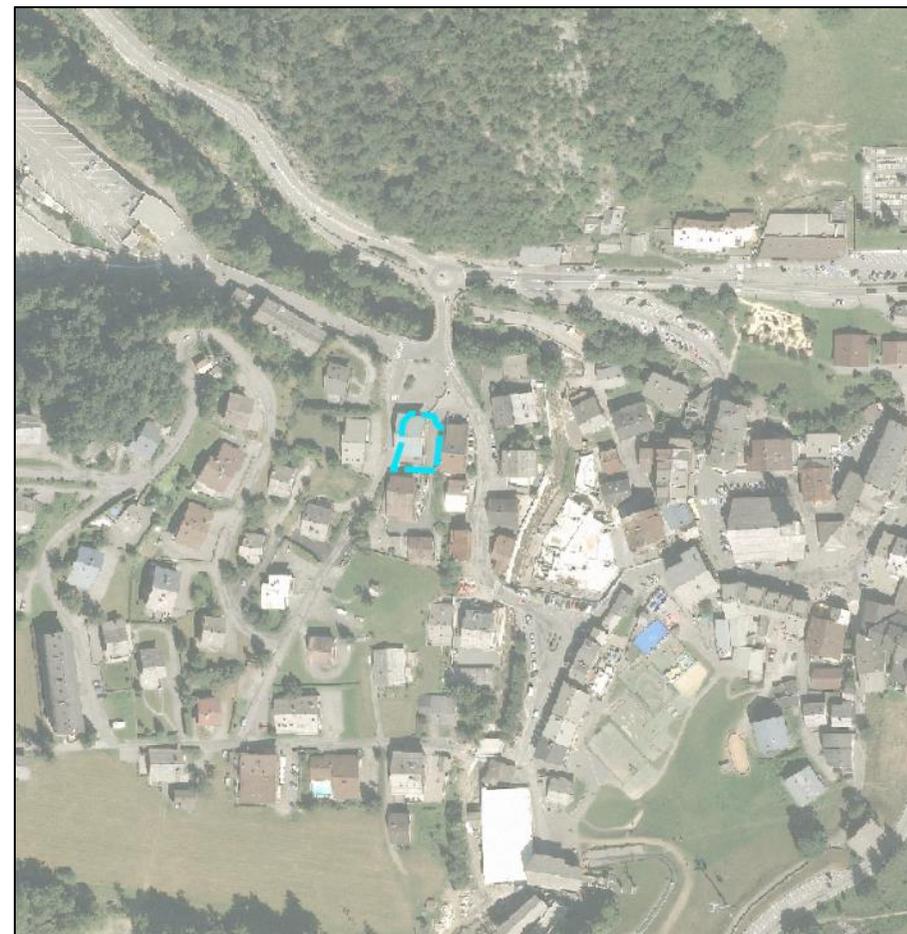
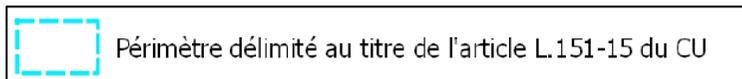
2.2.5. LE SECTEUR DE MIXITE SOCIALE (article L151-15 du Code de l'Urbanisme)

Le PLU délimite un secteur, destiné au développement de logements pour les travailleurs saisonniers, en cohérence avec l'objectif III.2.b du PADD : « Renforcer l'hébergement des travailleurs saisonniers ».

Ce secteur de mixité sociale est situé en secteur UHv, au centre-village, à proximité de la majorité des infrastructures touristiques, des services et des transports collectifs.

Au sein de ce secteur, le règlement exige que 100% des logements réalisés soient à destination des travailleurs saisonniers.

Représentation graphique du secteur de MIXITE SOCIALE au règlement graphique (Pièce 3.1 du PLU)



Périmètre du secteur de MIXITE SOCIALE

2.2.6. LE DOMAINE SKIABLE (article L151-38 du Code de l'Urbanisme)

Sont délimités au PLU, et conformément à l'article L151-38 du Code de l'urbanisme :

« Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

Le PLU délimite le domaine skiable alpin, comprenant les pistes de ski et de jonction ainsi que les aménagements et équipements liés (gares de remontées mécaniques, retenues d'eau...) existants et en projet. Cette délimitation résulte de l'objectif II.2.b du PADD : « Prévoir un renforcement raisonné des infrastructures liées au ski ».

Le règlement relatif au domaine skiable vise à préserver la fonctionnalité de ce dernier. Ainsi au sein des périmètres de domaine skiable, ne sont autorisés que les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et au développement des pistes de ski : installations de production de neige de culture, installations techniques légères..., ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard du fonctionnement du domaine skiable.

Par rapport au POS, qui procédait à une délimitation très large du domaine skiable, le PLU l'ajuste à l'existant (aux abords duquel une bande d'une largeur de 5 à 10 m a été ajoutée, induisant un recul des constructions vis-à-vis de ce dernier, pour des raisons de fonctionnalité et de sécurité).

Le PLU intègre également au domaine skiable les secteurs concernés par des projets de sécurisation, d'amélioration ou de développement.

Ces projets sont présentés dans les pages suivantes.

Représentation graphique du DOMAINE SKIABLE au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU)

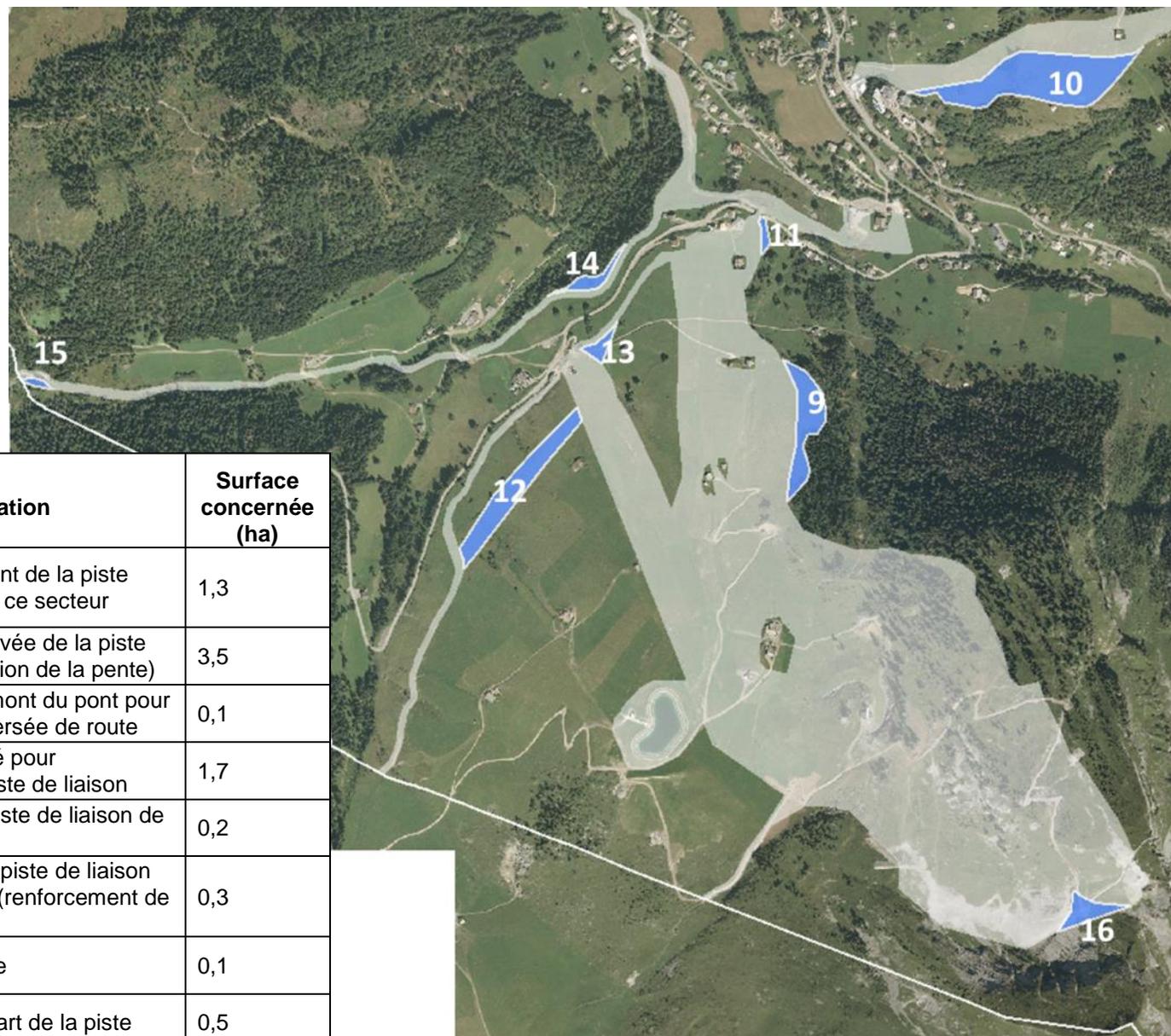
Au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme



Le domaine skiable

N°	Lieudit	Justification	Surface concernée (ha)
1	LA TAILLAT	Le virage actuel est serré et pentu. Projet d'élargissement du virage afin d'adoucir la pente et garantir la sécurité	0,8
2	LA TAILLAT	Projet de piste afin d'aménager un mur moins raide que l'existant (sur une piste bleue)	1,3
3	LA TAILLAT	Elargissement et aménagement section amont du pont pour sécurisation	0,5
4	LES CORRASSIERES	Dans le cadre du remplacement du téléski du Névé, projet d'aménagement d'une gare de télésiège en aval de la gare existante	0,3
5	VILLAGE	Sécurisation de piste	0,1
6	VILLAGE	Sécurisation de piste	0,15
7	CHAMP GIGUET	Amélioration et élargissement de la piste à proximité du départ du téléski du Crêt du Merle dans le cadre du remplacement prévu de la remontée mécanique	0,8
8	CHAMP GIGUET	Amélioration de piste	0,1

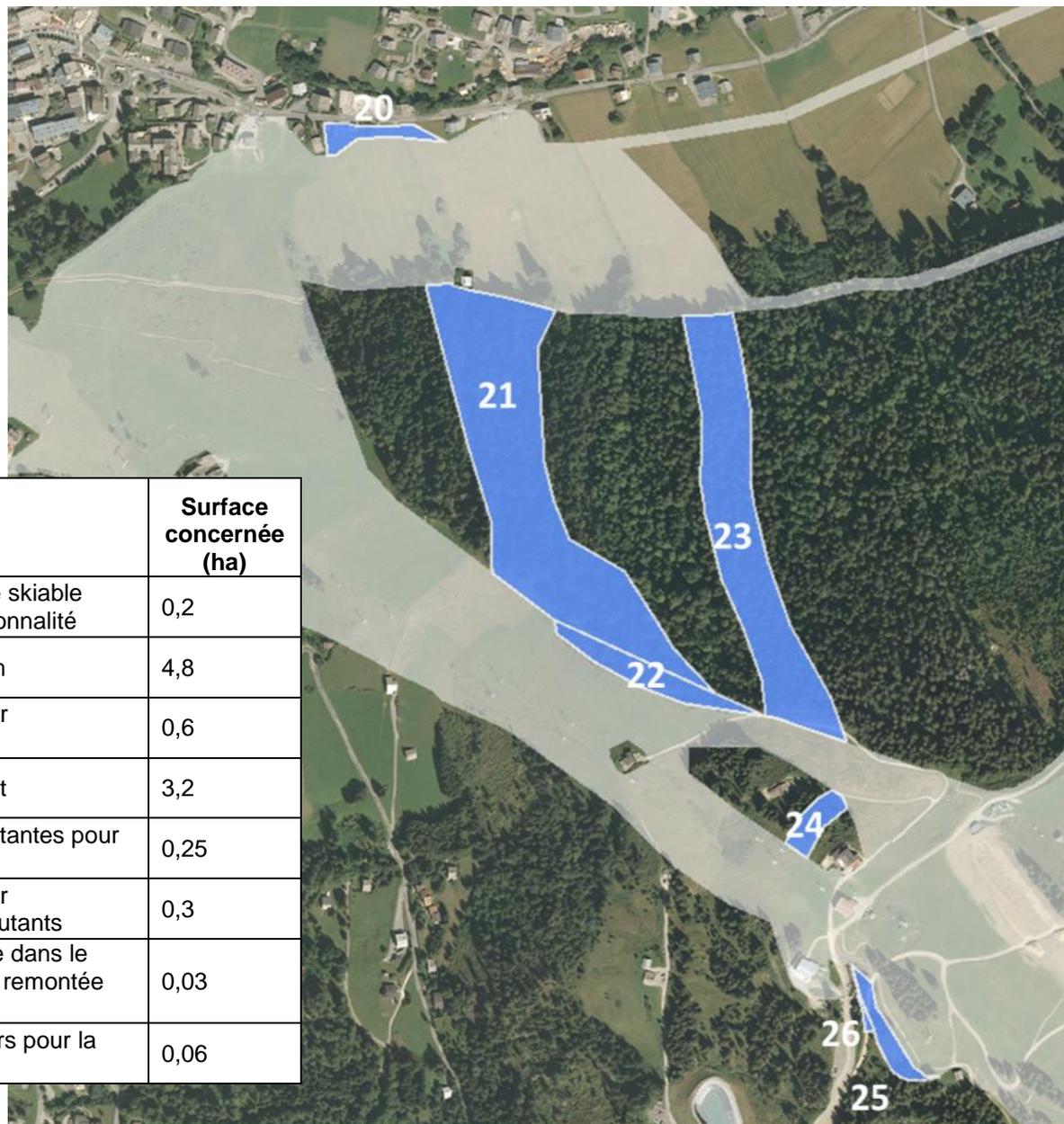




N°	Lieudit	Justification	Surface concernée (ha)
9	ENVERS LES ETAGES	Projet d'élargissement de la piste noire pour améliorer ce secteur	1,3
10	LES ETAGES	Sécurisation de l'arrivée de la piste des Mélèzes (réduction de la pente)	3,5
11	LES GIGLIERES	Elargissement à l'amont du pont pour sécurisation en traversée de route	0,1
12	LES JOUX	Modification du tracé pour sécurisation de la piste de liaison	1,7
13	LES GIGLIERES	Amélioration de la piste de liaison de retour en station	0,2
14	LES GIGLIERES	Elargissement de la piste de liaison de retour en station (renforcement de la pente)	0,3
15	LE MOLLARD	Amélioration de piste	0,1
16	COMMUNAL D'ETALE	Sécurisation du départ de la piste	0,5



N°	Lieudit	Justification	Surface concernée (ha)
17	LES CHENONS	Création de piste pour séparer les flux pour sécurisation (basculement de la piste verte : création fil neige et piste)	4
18	BALME	Création de piste pour séparer les flux pour sécurisation (aménagement d'une piste rouge pour améliorer la descente vers le bas de la Combe)	10
19	SOUS LA MOTTE	Création d'une piste fonctionnelle pour le retour en station, remplaçant la piste existante « Le Var », dont la pente est insuffisante	3,4



N°	Lieudit	Justification	Surface concernée (ha)
20	L'ENVERS DU NANT	Réaménagement du domaine skiable pour amélioration de la fonctionnalité	0,2
21	BOIS DU PLAN OUEST	Création d'un Stade de slalom	4,8
22	LA CYTHERIA	Elargissement de la piste pour sécurisation	0,6
23	BOIS DU PLAN OUEST	Création de piste du Bossonet	3,2
24	CRET DU LOUP	Liaison entre deux pistes existantes pour sécurisation	0,25
25	CRET DU LOUP	Elargissement de la piste pour sécurisation pour skieurs débutants	0,3
26	CRET DU LOUP	Extension du domaine skiable dans le cadre du remplacement de la remontée mécanique du Crêt du Merle	0,03
27	CRET DU LOUP	Création d'un poste de secours pour la sécurité des pistes	0,06

2.2.7. LES CHALETS D'ALPAGE OU BATIMENTS D'ESTIVE (au titre de l'article L122-11-3° du Code de l'urbanisme)

Les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive sont délimités au PLU, conformément à l'article L122-11-3° du Code de l'urbanisme :

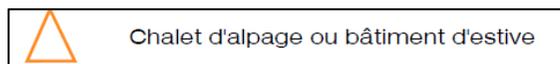
« *Peuvent être autorisés dans les espaces définis à l'article L. 122-10 :*

(...) 3° La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (...) ».

Ce repérage, qui n'existait pas au POS, résulte de l'objectif III.2.a du PADD : « Préserver le paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes ». Il permet la gestion et l'extension d'anciens chalets d'alpages dans l'objectif de la préservation du patrimoine agro-pastoral, dans les conditions prévues par la loi montagne. Ces constructions sont en outre repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui encadre leurs conditions de restauration.

Le règlement relatif à ces constructions permet leur restauration, reconstruction, ainsi que leur extension limitée lorsque leur destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, à conditions notamment qu'elle n'excède pas 15% du volume existant. Les inventions sont soumises à autorisation par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Représentation graphique des CHALETS D'ALPAGE OU BATIMENTS D'ESTIVE (au titre de l'article L122-11-3° du CU au règlement graphique (Pièce 3.1 du PLU).



Repérage des CHALETS D'ALPAGE OU BATIMENTS D'ESTIVE

2.2.8. LE SECTEUR DE PROTECTION DU LAC DES CONFINS (au titre de l'article L122-13 du Code de l'urbanisme)

Les abords naturels du lac des Confins sont délimités au PLU et protégés, conformément à l'article L122-12 du CU, qui exige que « *Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits. Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne. Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article : (...) 2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.* »

Ce repérage, qui n'existait pas au POS, résulte notamment de l'objectif III.2.a du PADD : « Préserver le paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes ». Il contribue en outre à plusieurs autres objectifs du PADD relatifs à la protection du patrimoine naturel et paysager.

La délimitation de ce périmètre prend en compte l'importance de ce plan d'eau, ainsi que le caractère naturel de ses rives dans un périmètre de 300 m à ses abords. Ce périmètre s'appuie donc au Nord et à l'Ouest sur la route des Confins et les espaces artificialisés, n'ayant pas de caractère naturel.

Dans ce périmètre de protection, en application de l'article L. 122-13 du CU, le règlement n'autorise que :

- les travaux et installations légères nécessaires à la promenade et la randonnée,
- l'extension des constructions agricoles existantes,
- les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole, pastorale et forestière (retenue d'eau, stockage temporaire...),
- les installations légères destinées aux loisirs de plein-air, sous réserve d'être démontables,
- les aires naturelles, temporaires, de stationnement en bordure de la route des Confins.

Représentation graphique du SECTEUR DE PROTECTION DU LAC DES CONFINS au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU).

Au titre de l'article L.122-13 du Code de l'Urbanisme

 Secteur de protection du lac des Confins



Repérage du SECTEUR DE PROTECTION DU LAC DES CONFINS

2.2.9. LES SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT (au titre de l'article R123.11.b du Code de l'urbanisme)

Sont délimités au PLU, et conformément à l'article R123.11.b¹ du Code de l'urbanisme :

« Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, [...], ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

Cette délimitation, qui n'existait pas au POS, résulte du report au plan de zonage les zones de risque fort du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn). Elle est destinée à faciliter l'appréhension par le pétitionnaire des contraintes liées à la présence d'aléas forts sur certains secteurs du territoire communal, qui s'imposent par ailleurs au travers des dispositions réglementaires du PPRn. Lui sont associées des dispositions réglementaires visant la protection des personnes et des biens.

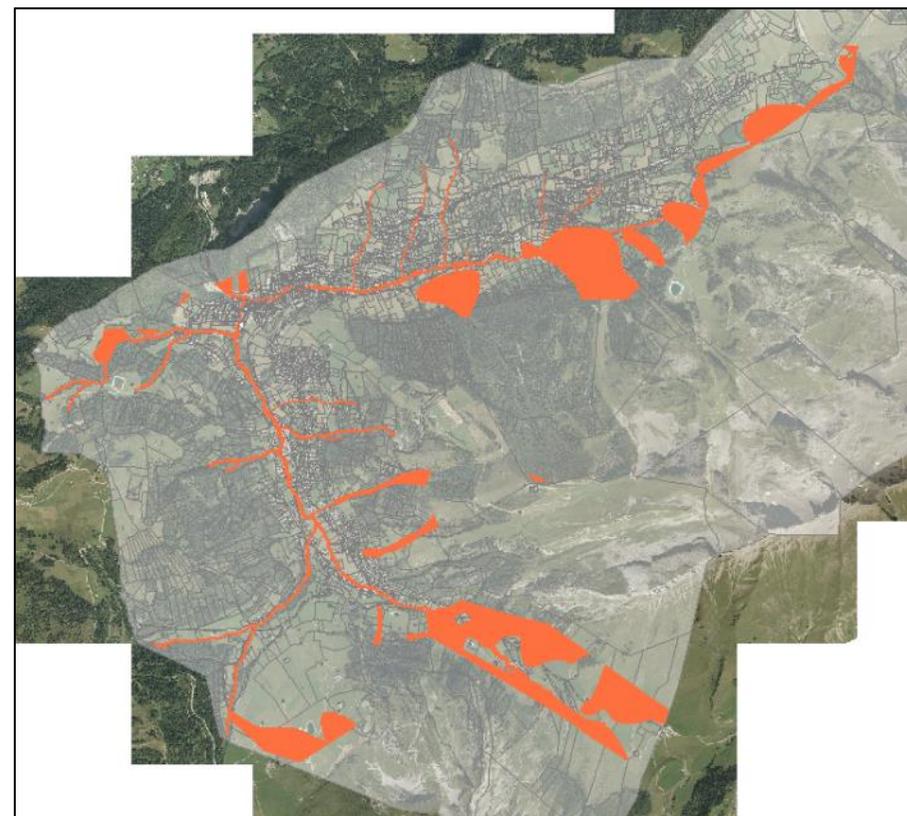
La protection envers les risques naturels est en outre traduite dans le PLU notamment par :

- les dispositions de l'article 4 du règlement en toutes zones,
- les dispositions de l'OAP sectorielle n°3, qui prévoit la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, et de nombreux emplacements réservés visant le renforcement des dispositifs de gestion des eaux pluviales,
- la protection des boisements contribuant à la stabilisation des sols (EBC),
- l'annexion au dossier de PLU du volet eaux pluviales des annexes sanitaires (pièce n°4-3 du PLU) et du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) en vigueur (dans les Servitudes d'Utilité Publique - pièce n°4-2 du PLU).

Représentation graphique des SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT désignés au titre de l'article R.123.11.b° du CU au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU).

Au titre de l'article R.123.11.b du Code de l'Urbanisme

 Secteur de risque naturel fort



Périmètres des secteurs de risque naturel fort

¹ Dans sa rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016

2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.3.0. PREAMBULE

Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des orientations définies par le PADD, « comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

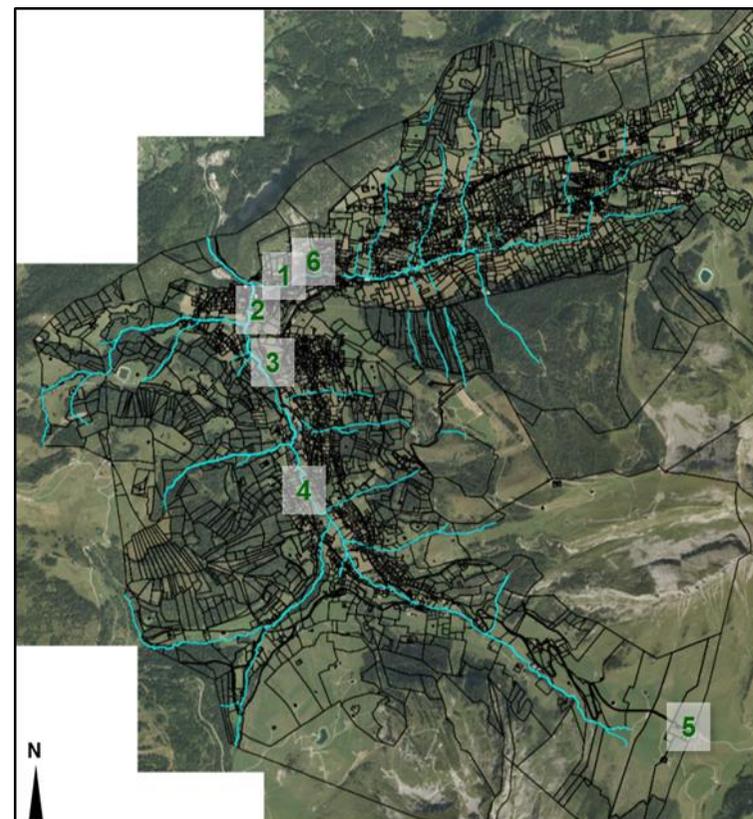
En ce qui concerne l'aménagement, les OAP « peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ». « Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ».

Il s'agit, au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « sectorielles », de préciser et de maîtriser le développement de secteurs jugés stratégiques pour le développement de la commune. Des perspectives d'évolution ont donc été élaborées, permettant d'évaluer une base de programmation du développement de l'urbanisation, des équipements et des espaces publics, qui font l'objet de dispositions réglementaires particulières au sein du PLU. En effet, chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation est identifiée au règlement graphique par un secteur particulier, qui fait l'objet de dispositions réglementaires spécifiques au sein 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 :

1. Centre-village – La Croix (secteurs UHv / UTv / UE-oap1)
2. Champ Giguet (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)

Les OAP sectorielles définissent les principes d'aménagement et le programme attendus sur ces secteurs particuliers.



Localisation des OAP sectorielles sur le territoire communal

Le PLU définit également une Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale, composée de plusieurs fiches action.

Ces OAP 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.

2.3.1. L'OAP PATRIMONIALE

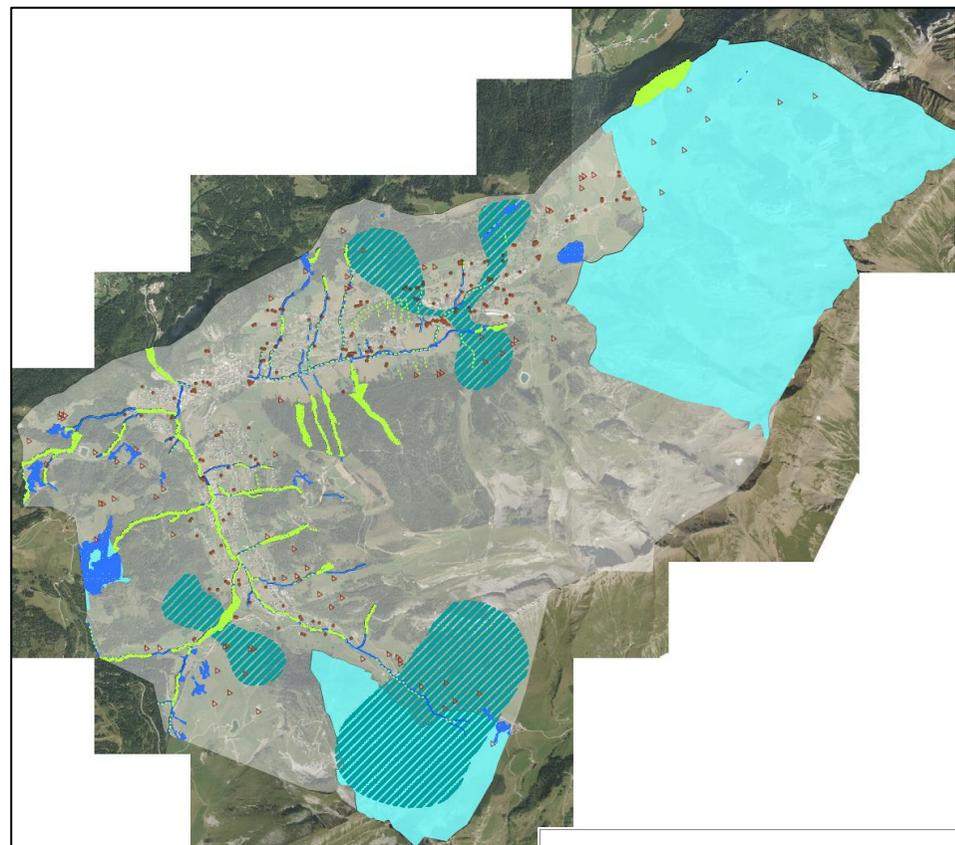
Le PLU de La Clusaz comporte une OAP patrimoniale (pièce 5-2 du PLU), sur les questions relatives à la préservation et la mise en valeur de l'environnement, du paysage et du patrimoine.

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 », comportant des préconisations concernant la gestion des abords des cours d'eau, des espaces où sont identifiées des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité, des éléments constitutifs de la trame végétale de proximité, ainsi que des haies et clôtures.
- **fiche action 2** : « protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti traditionnel et/ou patrimonial de la commune », comportant des préconisations concernant la gestion de ce patrimoine, tant en ce qui concerne la réhabilitation du bâti (interventions sur les façades, toitures), que le traitement des abords de ces constructions.
- **fiche action 3** : « intégrer l'implantation des constructions et installations agricoles nouvelles en zone agricole » comprenant des préconisations concernant leur aspect extérieur et le traitement de leurs abords.

Les dispositions de cette OAP renvoient aux éléments ponctuels, aux linéaires et aux périmètres identifiés sur le document graphique de l'OAP.

Cette OAP constitue un « encouragement à bien faire », dont les fiches action n'en sont pas moins opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Ces recommandations complètent les dispositions réglementaires associées à certains éléments identifiés au règlement (graphique n° 3-2 et écrit).



Document graphique de l'OAP patrimoniale



2.3.2. OAP SECTORIELLE N°1 : LE CENTRE-VILLAGE

L'OAP 1 concerne un secteur stratégique s'étendant sur 4,4 ha environ situé au cœur du village, entre le carrefour giratoire de l'Ars à l'Ouest et le secteur d'équipements de La Croix à l'Est.

Il est composé de deux secteurs :

- le secteur S1, aux abords Sud de la RD909, en entrée Ouest de village, est particulièrement stratégique, de par sa situation au cœur et en entrée de village, qui en fait l'un des premiers secteurs de "lecture" paysagère de ce dernier, ainsi que de par ses perspectives visuelles qu'il offre sur le cœur ancien,
- le secteur S2, occupe un pied de coteau orienté vers le Nord, aux abords immédiats du groupe scolaire, et en bordure de la RD909.



Les enjeux d'aménagement sont de définir :

- Pour le secteur S1, un projet de renouvellement urbain qualitatif permettant :
 - le renforcement de l'animation commerciale en mixité avec l'habitat,
 - le développement de l'hébergement touristique,

- le développement et la requalification de l'armature des espaces publics et des équipements de loisirs,
 - le renforcement du stationnement, notamment par la mise en œuvre d'un parc de stationnement public souterrain.
- Pour le secteur S2, un projet de développement d'un complexe d'activités de loisirs et événementielles et d'un pôle petite enfance au lieu-dit "La Croix". En outre, ce projet contribuera :
- à structurer et développer les espaces publics au cœur du village, notamment aux abords du carrefour de la Montagne,
 - outre répondre aux besoins en stationnement liés aux équipements eux-mêmes, permettre le foisonnement du stationnement et une augmentation de la capacité de ce dernier au centre-village.



LEGENDE	
	Revalorisation des berges de la rivière du Nant
	Position de principe du mini-golf, après réaménagement et extension
	Position de principe du parking souterrain public
	Cônes de vue à préserver
	Position de principe des constructions à vocation dominante d'habitat, en mixité avec des commerces et services en RDC
	Opération d'extension de la structure hôtelière existante
	Constructions existantes
	Principe d'accès et desserte automobile à réaliser ou à sécuriser
	Position de principe pour les cheminements piétons

Les principes d'aménagement du secteur S1



LEGENDE	
	Espace vert à préserver
	Esplanade publique à aménager
	Principe d'accès et desserte automobile à réaliser
	Desserte actuelle du secteur à aménager et sécuriser pour les équipements publics actuels et futurs
	Position de principe pour les cheminements piétons
	Carrefour à réaménager, espace public à valoriser

Les principes d'aménagement du secteur S2



A titre illustratif : une image possible de l'aménagement du centre-village

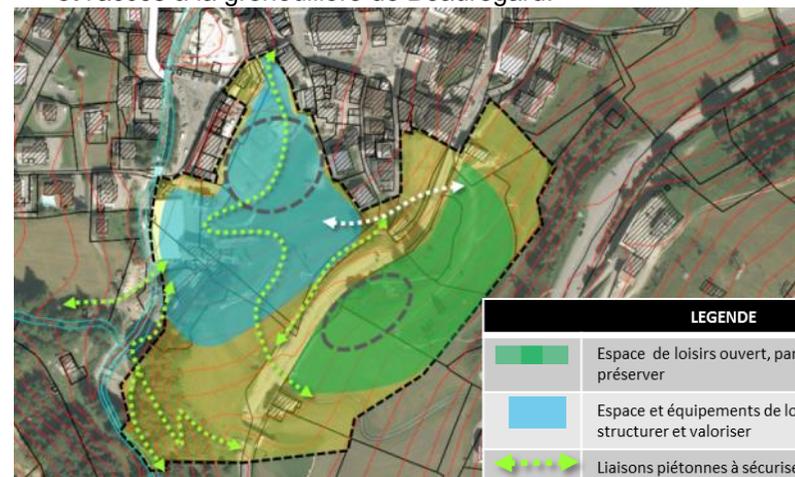
2.3.3. OAP SECTORIELLE N°2 : CHAMP GIGUET

L'OAP 2 concerne un secteur d'une superficie d'environ 6 ha, au Sud du cœur du village. Il s'agit d'un secteur non bâti, supportant des espaces d'usage public. Ce secteur est particulièrement stratégique, de par :

- sa situation au cœur et aux abords Sud du village, qui en fait le principal espace d'animation,
- sa proximité des infrastructures de ski (départ RM) et des équipements (patinoire, club des sports...),
- le panneau paysager ouvert sur la pente (piste de ski en hiver, espace enherbé en été) depuis le cœur du village, inclus dans un périmètre de protection des sites inscrits.

Les enjeux de l'aménagement de ce secteur sont de :

- valoriser sur le Champ-Giguet les espaces du front de neige, et destinés aux loisirs et aux événements toutes saisons, afin de pérenniser, voire de renforcer l'animation de la station,
- préserver depuis le Champ-Giguet, le panneau paysager constitué par l'espace ouvert situé en amont de la route de l'Etale, à vocation de loisirs de plein-air,
- sécuriser et développer les liaisons piétonnes, les pistes de ski, de VTT et l'accès à la grenouillère de Bearegard.



LEGENDE	
	Espace de loisirs ouvert, panneau paysager à préserver
	Espace et équipements de loisirs et d'animation à structurer et valoriser
	Liaisons piétonnes à sécuriser et développer
	Piste de ski de liaison à maintenir
	Stationnement souterrain à terme

Les principes d'aménagement de l'OAP2

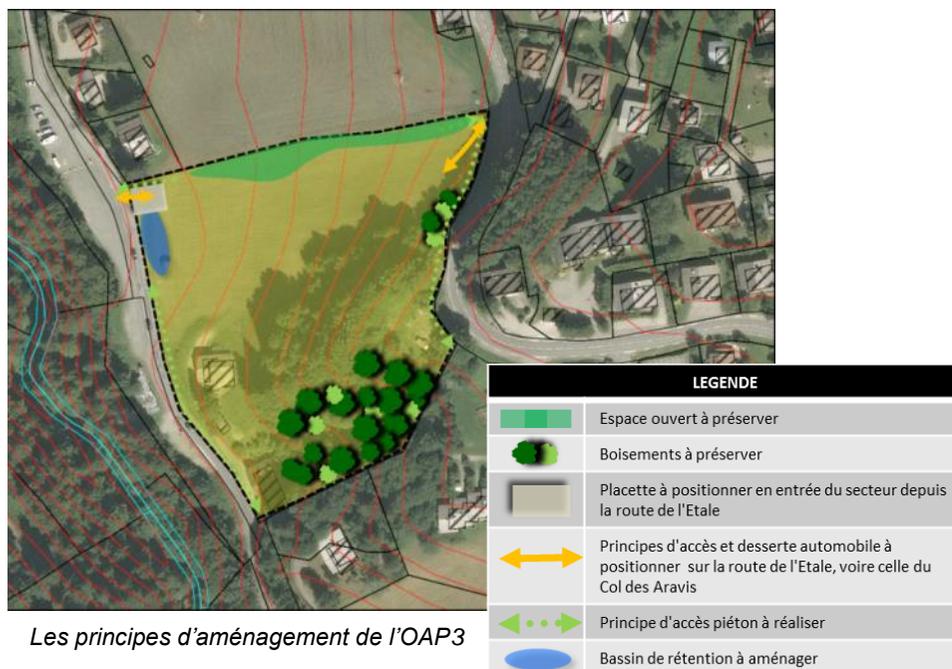
2.3.4. OAP SECTORIELLE N°3 : LE CLOS

L'OAP 3 concerne un secteur d'une superficie d'environ 1,8 ha, délimité à l'Ouest par la route de l'Etale et à l'Est par la route du col des Aravis. Il jouxte à l'Est et au Sud-Est des secteurs d'habitat à dominante pavillonnaire, et s'insère en continuité d'un front faiblement bâti développé à l'amont de la route de l'Etale.



Les enjeux de l'aménagement de ce secteur sont de :

- Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification de l'offre d'habitat pour ce secteur au Sud du village, avec une mixité sociale de l'habitat, notamment pour le logement saisonnier.
- Développer des espaces collectifs de qualité, au profit du cadre paysager de l'opération, et de l'insertion des constructions dans leur environnement bâti et paysager et les liaisons piétonnes.

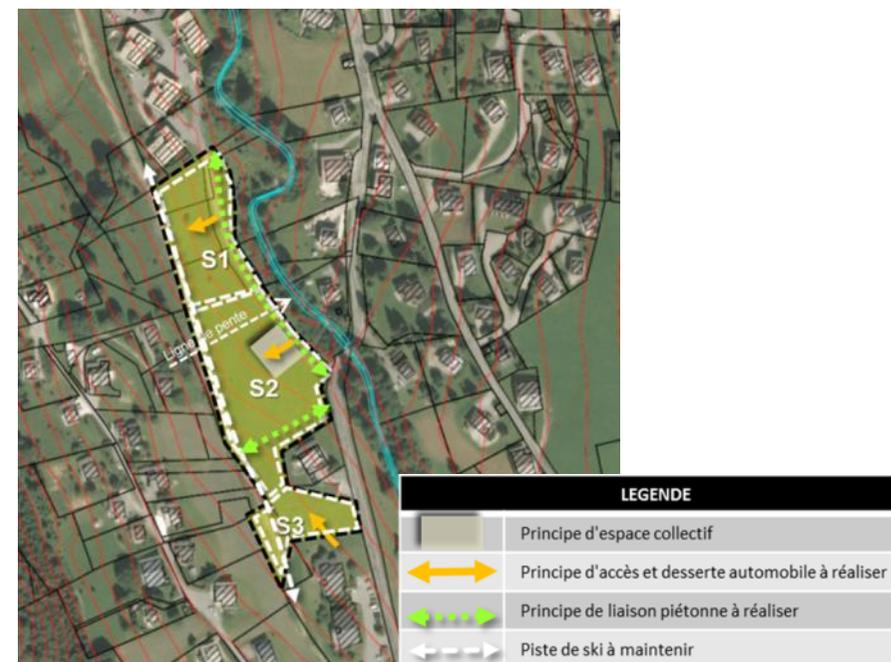


Les principes d'aménagement de l'OAP3

2.3.5. OAP SECTORIELLE N°4 : GRAND-MAISON

L'OAP 4 concerne un espace non bâti d'environ 1,5 ha, situé dans la vallée des Aravis, en interstice au sein du secteur urbanisé de Grand-Maison.

Les enjeux de l'aménagement de ce secteur sont d'optimiser cet espace interstitiel pour le renforcement de l'habitat en continuité de l'existant (secteurs S1 et S2), ainsi que le développement de la structure de tourisme social existante (secteur S3).



Les principes d'aménagement de l'OAP4

2.3.6. OAP SECTORIELLE N°5 : COL DES ARAVIS

L'OAP 5 concerne un espace d'environ 4,7 ha situé au col des Aravis.

Il s'agit d'un lieu de passage historique, traversé par la route des Aravis.

L'occupation ancienne de ce site est liée à la fréquentation du col comme lieu de passage, mais également à sa topographie douce, qui a favorisé l'implantation d'alpages. En témoignent le patrimoine bâti encore présent (chalets d'alpages, chapelle Sainte-Anne), et les vastes espaces encore entretenus par l'agro-pastoralisme.

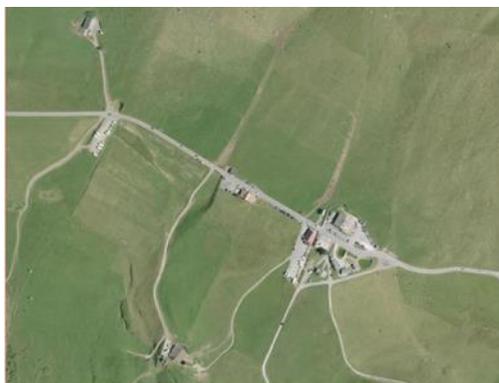
La douceur de ce paysage agro-pastoral, contrastant avec les pentes abruptes et minérales le surplombant, mais également le point de vue qu'il offre sur le Mont-Blanc, font du col des Aravis un important site touristique, dont la fréquentation a laissé son empreinte.

Ainsi, les aménagements (parkings) et occupations commerciales induisent une certaine perte d'authenticité de ce paysage agro-pastoral d'origine, qui pourrait être mieux organisé et valorisé.

D'importantes zones humides sont également répertoriées au Sud de la route des Aravis.

Il s'agit d'un site de col de montagne, composé de prairies d'alpage dépourvues de végétation haute. Le milieu ouvert offre des perspectives remarquables sur le grand paysage, avec des sensibilités visuelles très fortes.

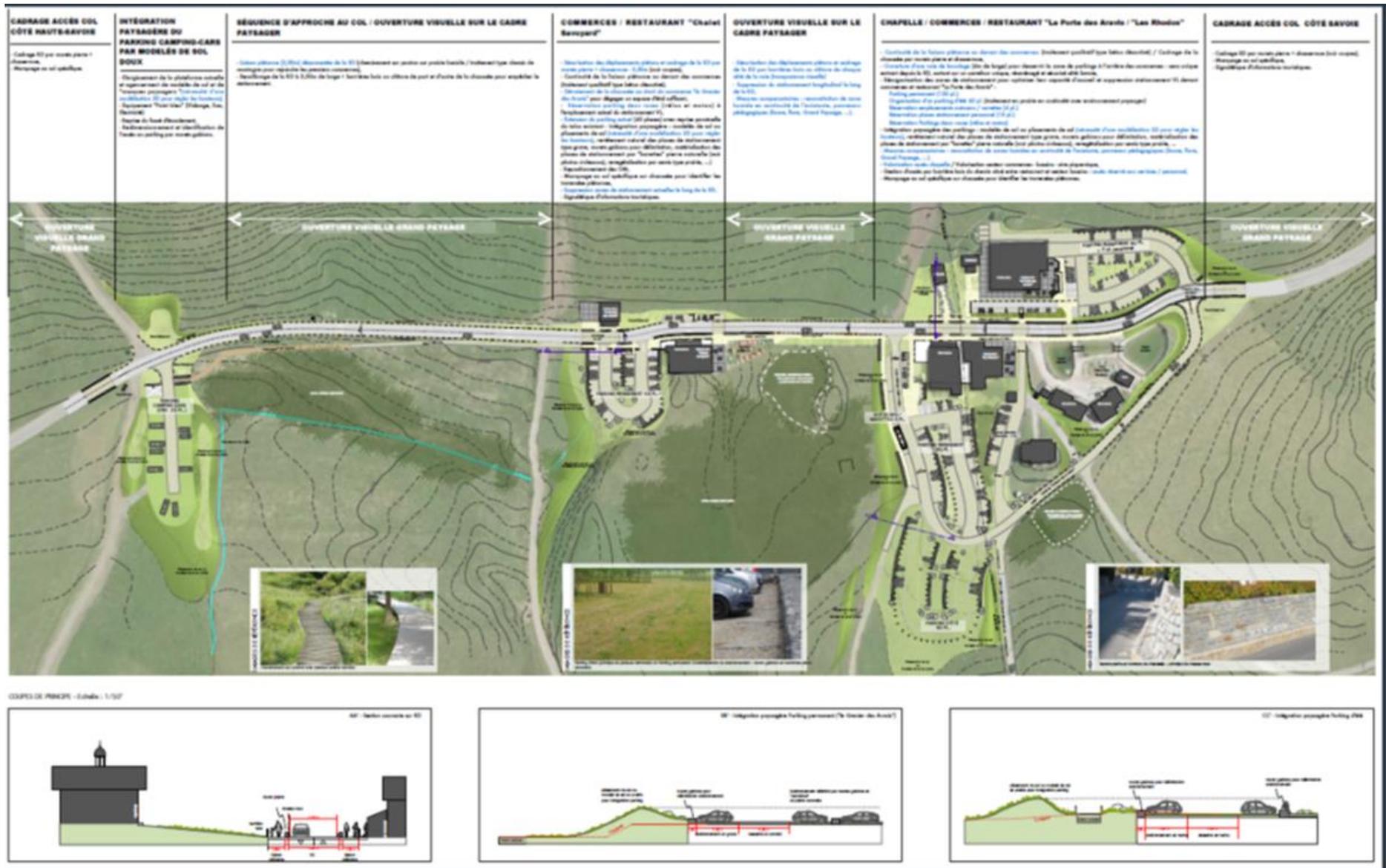
Il comporte des zones humides, qui ont fait l'objet d'une expertise en juillet 2015, permettant de les délimiter et caractériser.



Sont aménagés, quelques espaces de stationnement, peu optimisés et ne répondant pas aux besoins de sa forte fréquentation touristique, induisant un stationnement linéaire en bord de voie, une perte de lisibilité paysagère et des problèmes de sécurité pour les visiteurs.



Les enjeux sont de prévoir le réaménagement du col des Aravis, en concertation avec la commune de La Giettaz, afin d'encadrer et sécuriser l'importante fréquentation touristique de ce site emblématique et, ainsi, sauvegarder ses qualités paysagères et naturelles, qui fondent son attractivité.



Les principes d'aménagement de l'OAP5

2.3.7. OAP SECTORIELLE N°6 : EST DU CENTRE-VILLAGE

L'OAP 3 concerne un secteur d'une superficie d'environ 0,23 ha, en pente orientée Sud, il surplombant la RD909, aux abords Ouest immédiats du rond-point de Lourdes. Un bâtiment de faible volumétrie occupe la partie basse du secteur, qui comporte un espace non bâti à l'amont. Bien que de faible superficie, sa situation en partie Est du centre-village, dans le prolongement du linéaire commercial bordant la RD909 au Nord, en fait un espace stratégique pour le renforcement des fonctions villageoises de la Clusaz, dont l'hébergement hôtelier, et sa structuration urbaine.



Les enjeux de l'aménagement de ce secteur sont d'encourager une opération de renouvellement urbain pour la structuration du centre-village et le confortement de l'activité hôtelière, voire du logement collectif.



Les principes d'aménagement de l'OAP3

2.4. Les emplacements réservés (article L151-41 du Code de l'Urbanisme)

Traduisant les orientations du PADD à différents niveaux, et en particulier sur la question des déplacements et des réseaux, l'inscription d'emplacements réservés au PLU (dont la liste et l'emprise figurent au règlement graphique, pièce 3.1 du PLU) exprime bien une politique foncière volontariste de la commune.

Cette politique fait bénéficier la collectivité concernée d'une sorte d'option sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir dans l'avenir, pour un usage d'intérêt général ; elle gèle ainsi l'utilisation des terrains par leurs propriétaires actuels.

Le propriétaire d'un terrain réservé bénéficie d'un droit de délaissement et peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition.

Si le propriétaire du terrain met la collectivité en demeure d'acquérir son bien, la collectivité dispose alors d'un an pour décider ou non d'acheter. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. Si au bout d'un an aucun accord n'est intervenu, la collectivité ou le propriétaire saisissent le juge de l'expropriation qui prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. En l'absence de saisine dans un délai de trois mois, les servitudes cessent d'être opposables.

La collectivité peut renoncer en cours de procédure à l'acquisition. Elle doit alors modifier le PLU pour faire disparaître l'emplacement réservé.

Lorsqu'un terrain est compris partiellement dans un emplacement réservé, le propriétaire a la possibilité :

- de demander l'acquisition totale, en cas de partie restante inutilisable,
- s'il cède gratuitement la partie de terrain réservé, de reporter les droits à bâtir de la partie réservée sur la partie restante de son terrain.

Par rapport au POS, la liste des emplacements réservés a été remaniée (y compris dans sa numérotation) et augmentée.

Tous sont inscrits au bénéfice et à la charge de la commune de La Clusaz.

Par rapport au POS qui comprenait 26 ER, certains ont été supprimés, car réalisés ou abandonnés, et d'autres ont été modifiés. De nouveaux ont été instaurés ; ceci, pour mieux contribuer à la mise en œuvre du PADD.

La nouvelle liste compte 47 emplacements réservés (ER), dont certains ont des objets multiples. Leurs objets principaux concernent :

Participant notamment à l'objectif I.1.c du PADD : « Répondre aux besoins de proximité en termes d'équipements et d'infrastructures » :

- 2 ER visent le renforcement des équipements publics : n°6, 7.
- 9 ER visent la réalisation d'ouvrages destinés à améliorer la gestion des eaux pluviales : n°2, 12, 13, 23, 24, 26, 29, 37, 46.
- 12 ER visent la réalisation, l'aménagement et la sécurisation de voies et carrefours : n°8, 14, 19, 22, 30, 34, 38, 40, 41, 42, 43, 48.

Participant notamment à l'objectif II.1.b du PADD : « Valoriser les qualités d'ambiance du village » :

- 4 ER visent l'aménagement d'espaces publics au centre-village, dont ceux dédiés aux circulations piétonnes : n°3, 4, 7, 11.

Participant à l'objectif II.2.b du PADD : « Prévoir un renforcement raisonné des infrastructures liées au ski » :

- 1 ER vise la réalisation d'un équipement d'accueil lié au domaine skiable : n°16.

Participant à l'objectif II.3.a du PADD : « Améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement dans la station » :

- 4 ER visent l'aménagement d'aires de stockage de neige : n°1, 9, 35, 45.
- 10 ER visent la réalisation d'aires publiques de stationnement : n°1, 5, 17, 28, 31, 35, 39, 44, 45, 47.

Participant à l'objectif III.2.c du PADD : « Valoriser les sites emblématiques de la commune » :

- 1 ER vise la valorisation des berges du lac des Confins : n°33.
- 1 ER vise la réalisation d'aménagements paysager et d'espaces publics au col des Aravis : n°10.

Participant notamment à l'objectif III.2.d du PADD : « Renforcer l'accessibilité maîtrisée aux espaces naturels » :

- 9 ER visent le renforcement du maillage de liaisons piétonnes : n°15, 18, 20, 31, 32, 34, 35, 36, 47.

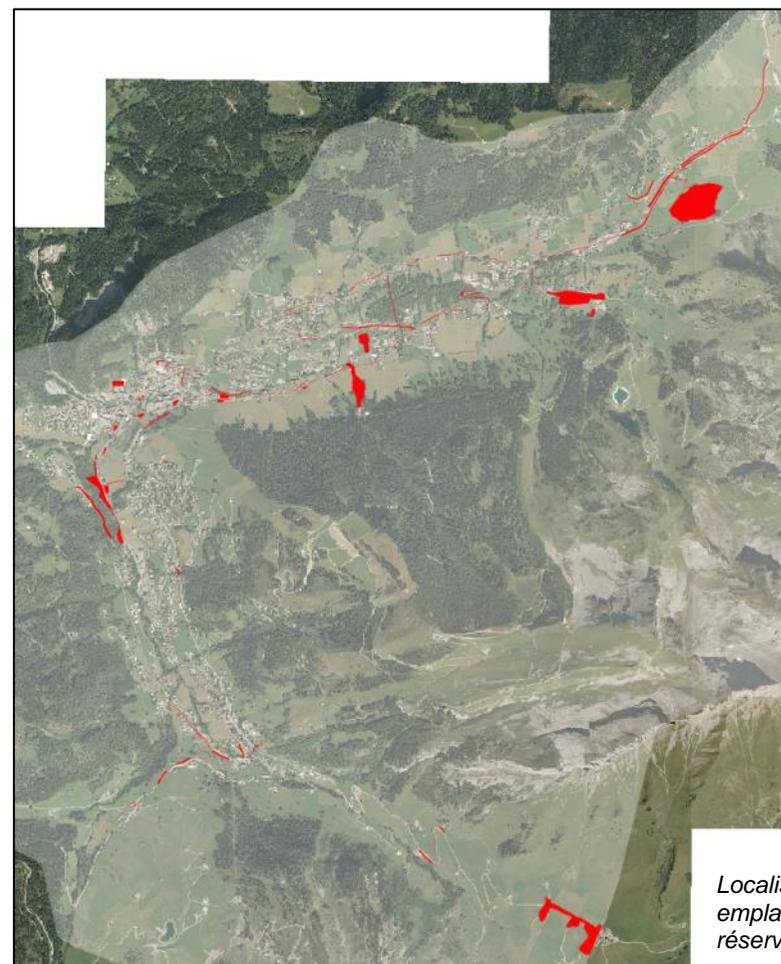
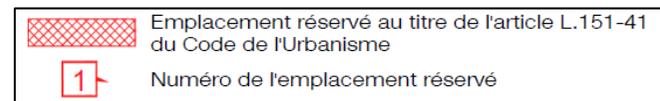
Participant notamment à l'objectif III.3.a du PADD : « Prendre en compte et préserver les ressources naturelles » :

- 1 ER vise la protection d'un périmètre de captage d'eau potable : n°25.

Participant notamment à l'objectif III.3.b du PADD : « Limiter la pollution, prendre en compte les risques et nuisances » :

- 2 ER visent l'aménagement de points de collecte des déchets : n°21, 27.

Représentation graphique des emplacements réservés au règlement graphique (Pièce 3.1 du PLU)



2.5. Les annexes informatives

2.5.1 LE DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE

Comme le prévoit l'article R123-13¹ du Code de l'urbanisme, **le document graphique annexe** (pièce n°4.1 du dossier de PLU) répertorie, à titre informatif :

- au titre de l'article L.211-1 du CU, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Prémption Urbain (DPU),
- en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU, le périmètre à l'intérieur duquel s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir,
- en application de l'article L424-1° du CU, un secteur sur lequel la mise à l'étude d'un projet a été prise en considération. Cette identification permet, le cas échéant, à la collectivité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse une future opération d'aménagement,
- en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime, les périmètres des bois et forêts soumis au régime forestier,
- en application du L.571-10 du Code de l'Environnement :
 - les périmètres situés au voisinage d'infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées, selon l'arrêté Préfectoral du 11/07/2011,
 - les voies classées bruyantes de catégorie 3 et 4,
- le périmètre de la zone à risque d'exposition au plomb, couvrant l'ensemble du territoire communal, en application du décret du 25 avril 2006 (pris en application de la Loi de Santé Publique du 9 août 2004), qui informe la population du risque d'exposition au plomb pesant sur l'ensemble du territoire communal (comme sur l'ensemble du département). L'obligation de publicité concernant ce risque impose par ailleurs d'annexer un état des risques d'accessibilité au plomb aux actes de vente des immeubles d'habitation construits avant 1948 (article L 32-5 du Code de la Santé publique).

2.5.2 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET AUTRES ANNEXES

Comme le prévoit l'article R*123-14¹ du Code de l'urbanisme, d'autres annexes figurent, à titre informatif au PLU, à savoir :

- **Les servitudes d'utilité publique** (pièce n°4.2 du dossier de PLU), transmises par les services du Préfet de Haute-Savoie (plan, liste et annexes techniques, dont le Plan de Prévention des Risques naturels).
- **Les « annexes sanitaires »** (pièce n°4.3 du dossier de PLU) : **schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets**, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.
- **Les autres pièces annexes :**
 - les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés (pièce n°4-4),
 - l'acte instituant une zone de publicité restreinte sur l'ensemble du territoire communal (arrêté préfectoral du 30/12/1999), en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement (pièce n°4-5).

¹ Dans sa rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016

2.6. Les dispositions réglementaires

L'article R.123-9 du CU² définit la structure du règlement écrit, qui peut comporter 16 articles. Seuls les articles 6 et 7 doivent obligatoirement être réglementés, tous les autres articles présentent un caractère facultatif.

Ainsi, le règlement écrit peut fixer :

- à l'article 1, les occupations et utilisations du sol interdites,
- à l'article 2, les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, qui sont dans le PLU de La Clusaz, fondées sur des critères objectifs : préservation du patrimoine, urbanisme, risques, nuisances.

Ainsi, dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux précédents articles, elle est admise dans la zone concernée, contrairement aux règlements de POS au sein desquels tout ce qui n'était pas explicitement autorisé était interdit.

- aux articles 3 et 4, les 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),
- l'article 5, concernant la superficie minimale des terrains constructibles, est abrogé par la loi ALUR,
- aux articles 6, 7 et 8, les 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),
- à l'article 9, l'emprise au sol des constructions,
- à l'article 10, la hauteur maximale des constructions,
- à l'article 11, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, et l'aménagement de leurs abords,
- à l'article 12, les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,

- à l'article 13, les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations,
- l'article 14, concernant le coefficient d'occupation des sols est abrogé par la loi ALUR,
- à l'article 15, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales,
- à l'article 16, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans son règlement écrit (pièce n°3-3 du PLU), le PLU de La Clusaz opte pour une réglementation de la majorité de ces articles, afin de mieux répondre aux orientations du PADD, et de s'articuler avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui les ont motivées.

Le règlement de chaque zone proprement dit est précédé par un préambule, qui définit le caractère général de la zone et précise les secteurs qu'elle comporte.

En présence de périmètres, et dans le cas de superposition de deux périmètres, ce sont les règles les plus restrictives qui doivent être respectées.

Les principales dispositions applicables dans le PLU de La Clusaz sont motivées et synthétisées dans les tableaux ci-après (en précisant qu'il n'y a pas lieu de motiver les articles non réglementés, s'ils ne sont pas obligatoires).

² Dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016

ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Eviter toute occupation ou utilisation du sol incompatible avec le caractère et la vocation dominante de la zone ou du secteur considéré, et/ou susceptibles de générer des risques ou des nuisances vis-à-vis de l'habitat, de l'environnement, ou du paysage.

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Interdictions particulières relatives à certains périmètres, lorsqu'ils existent dans la zone concernée :

- dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE : les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 sont interdites, en vue de la protection des rives immédiates des cours d'eau, pour leur potentiel écologique, mais également afin de ne pas aggraver, en particulier en milieu urbanisé, les conditions d'écoulement des eaux pluviales, voire de permettre leur amélioration.
- dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT : les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 sont interdites, en vue de la protection des personnes et des biens.

Interdictions en zones UH, 1AUH et dans l'ensemble de leurs secteurs et périmètres, afin de limiter les risques et nuisances envers l'habitat, qui même dans les secteurs de mixité urbaine reste l'affectation dominante de la zone, et de préserver la qualité du paysage urbain :

- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt.
- Les constructions et installations agricoles nouvelles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage.
- Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.
- L'installation de caravanes hors garage, supérieur à trois mois.
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Interdictions en secteur UH2I et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 sont interdites, soit pour le secteur UH2I, en vue de la préservation des sensibilités paysagères de ces espaces urbanisés, où il n'est pas souhaité admettre de développement de l'urbanisation, soit pour les **BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, dans l'objectif de la protection du patrimoine.

Interdictions en secteur UHv-oap6 : les constructions nouvelles à vocation d'activités commerciales, afin de promouvoir préférentiellement la réalisation d'une structure d'hébergement hôtelier.

Interdictions en zones UE, UT, UX, A et N

- en raison de la vocation spécifique de ces zones, tout ce qui ne répond pas aux conditions particulières de l'article 2, et en particulier les habitations et commerces en zone UX, réservée à l'artisanat, l'industrie et aux bureaux.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Conditionner certaines occupations ou utilisations du sol, ne correspondant pas au caractère ou à la vocation dominante de la zone, ou aux sensibilités présentes (paysagères, environnementales, vis-à-vis des risques et des nuisances).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Conditions particulières attachées à certains secteurs et périmètres, lorsqu'ils existent dans la zone concernée :

- dans le secteur UH2I : afin de préserver les sensibilités paysagères de ces secteurs, les constructions nouvelles ne sont autorisées que dans le cas de démolition des constructions existantes et pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales. Les extensions des constructions existantes sont limitées à échéance du PLU : pour les habitations à 25% de la SDP existante (dans la limite de 40m² de SDP) et pour les activités économiques à 30% du volume existant (dans la limite de 80m² de SDP).
- pour les BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, pour préserver les caractéristiques des noyaux anciens de la commune et des éléments historiques du patrimoine bâti, toute intervention dans ces périmètres, susceptible de détruire un élément patrimonial, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. En outre la reconstruction (dans le volume existant) après démolition est soumise à conditions, afin de limiter l'atteinte à ce patrimoine.
- pour les CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE, conformément à l'article L133-11-3 du code de l'urbanisme (loi montagne), la restauration, la reconstruction, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes est autorisée, sous conditions, lorsque leur destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, ceci afin de permettre la préservation de ce patrimoine bâti montagnard. Toute intervention doit également faire l'objet d'une déclaration préalable.
- aux SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT pour garantir la sécurité des personnes et des biens, conformément aux dispositions du PPRn.
- dans les périmètres DE DOMAINE SKIABLE où, afin de préserver sa fonctionnalité, seuls sont autorisés les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et au développement des pistes de ski, ainsi que les installations de production de neige de culture, les installations techniques légères..., ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (sous réserve).
- dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE (en toutes zones) et CORRIDORS ECOLOGIQUES (en zones A et N), afin de préserver leurs qualités environnementales ou de ne pas compromettre la circulation de la faune, sont autorisés uniquement, et sous conditions, les constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En zones A et N sont autorisés en outre les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole, la restauration ou la reconstruction de chalets d'alpage. Les constructions nouvelles et extensions des constructions existantes sont interdites, à l'exception de l'extension des exploitations agricoles existantes en continuité des bâtiments existants, dans la limite de 10% du volume existant. Les zones humides font l'objet de dispositions spécifiques et adaptées à la protection de ce milieu naturel riche et fragile.
- dans le SECTEUR DE PROTECTION DU LAC DES CONFINS, pour la protection de ce milieu montagnard, les occupations et utilisations du sol sont limitées et conditionnées conformément aux termes de l'article L.122-13 du code de l'urbanisme (loi montagne). Ainsi, ne sont autorisés que : les travaux et installations légères nécessaires à la promenade et la randonnée, l'extension des constructions agricoles existantes, les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole, pastorale et forestière, les installations légères destinées aux loisirs de plein-air, sous réserve d'être démontables et les aires naturelles, temporaires, de stationnement.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS PRINCIPALES (suite)

Conditions particulières attachées, notamment :

- aux exhaussements et affouillements de sol, autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- aux constructions annexes non accolées (limitées en nombre et en surface selon le caractère de la zone et dont la typologie est réglementée).
- aux coupes, abattages d'arbres et défrichements (en zones A et N).
- aux conditions d'ouverture à l'urbanisation dans certains secteurs de la zone UT et tous les secteurs de la zone 1AUH, qui doit porter soit sur l'ensemble de secteurs (lesquels sont pour le secteur 1AUH1-oap4, délimités à l'OAP correspondante), soit sur des tranches fonctionnelles, en faveur de la cohérence des projets d'aménagement et de l'optimisation de l'espace.
- à la réalisation de logements sociaux au titre de l'article L151-15 du CU :
 - en zones UH et 1AUH, les opérations d'habitat doivent comporter une part minimum de logements locatifs aidés correspondant à une part des logements réalisés variable selon les zones et secteurs (cette règle s'applique dans les trois secteurs 1AUH (à l'exception du sous-secteur S2 du secteur 1AUH-oap4), ainsi que pour les opérations de 4 logements ou plus dans tous les secteurs de la zone UH). Il est précisé que la part de logements locatifs sociaux est comptabilisée en nombre de logements et qu'en cas de nombre décimal elle est arrondie à l'entier supérieur.
 - le sous-secteur S2 du secteur 1AUH-oap4, est destiné exclusivement à la production de logements en accession sociale (de type PSLA : Prêt social location-accession),
 - au sein du périmètre de MIXITE SOCIALE délimité au centre-village, le règlement exige que l'ensemble des logements réalisés soient destinés aux travailleurs saisonniers, afin de promouvoir ce type de logements dont la carence est reconnue à l'échelle du territoire Fier-Aravis.
- aux constructions et installations à usage d'activités, conditionnées selon leur nature et la vocation dominante de la zone :
 - dans les zones à vocation spécifique (UE, UT, UX, A et N), afin de garantir le maintien de la destination de la zone et sa bonne gestion. Dans les zones UT, A et N, les occupations à usage d'habitat sont limitées aux logements de fonction (et du personnel saisonnier en zone UT), lesquels sont conditionnés, afin de préserver la vocation spécifique de la zone.
- aux occupations et utilisations du sol admises dans les zones agricoles et naturelles afin de permettre leur utilisation prioritaire par les activités agricoles, pastorales et forestières. Ainsi :
 - en zones agricole et naturelle : les constructions à usage d'habitation existantes ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou réfection, et une extension limitée (à 15% du volume existant sans pouvoir excéder 30 m² de SDP). La réalisation d'annexes fonctionnelles est limitée à deux par construction principale, sous conditions, notamment d'être implantées à moins de 10 m de cette dernière. Elles doivent être, soit issues du démontage et remontage d'un mazot du patrimoine bâti agropastoral Bornes-Aravis (limité à 20m² d'emprise au sol), soit à usage de stationnement enterré, soit d'abri de jardin et ne pas excéder 6 m² d'emprise au sol.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS PRINCIPALES (suite)

Conditions particulières attachées, notamment :

- aux occupations et utilisations du sol admises dans les zones agricoles et naturelles afin de permettre leur utilisation prioritaire par les activités agricoles, pastorales et forestières. Ainsi :
 - en zone agricole : les occupations et utilisations du sol admises sont limitées et conditionnées afin de garantir l'usage agricole de la zone et de ne pas porter atteinte à cette activité : constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à la prévention contre les risques naturels, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, exhaussements et les affouillements de sol, aires naturelles publiques de stationnement, coupes et abattage d'arbre, clôtures, annexes touristiques, abris à chevaux, camping à la ferme (limité à 6 emplacements), locaux de surveillance des exploitations agricoles. Certaines installations touristiques légères et temporaires peuvent être installées, uniquement durant la saison hivernale et sous réserves, notamment d'absence d'impact démontrée sur l'activité agricole. Dans les STECAL, les conditions imposées aux occupations et autorisations admises visent la gestion et l'extension limitée des constructions existantes (à 30% du volume et 80 m² de SDP, dans la limite de 300 m² de SDP totale par STECAL) et le maintien de leur vocation d'activité économique touristique, tout en limitant au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale et assurer une bonne intégration dans le site.
 - en zone naturelle : les occupations et utilisations du sol admises sont limitées et conditionnées afin de garantir le maintien du caractère naturel, de permettre son usage récréatif et son exploitation par l'activité forestière, agricole et pastorale (en particulier dans le secteur Na) : constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière, exhaussements et les affouillements de sol, aires naturelles de stationnement, installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, coupes et abattage d'arbre, clôtures,... Dans les secteurs N-oap5, Ne, Ne-oap2, Ng, Ntc et la plupart des STECAL, les conditions imposées aux occupations et autorisations admises visent la gestion des installations, aménagements et du bâti existant et de leur vocation spécifique (espaces et équipements publics, structure touristique...). Le STECAL n° 21 permet les nouvelles constructions (limitées à 300 m² de SDP), destinées au développement d'installations techniques, sanitaires et d'accueil mutualisées pour le golf et le ski nordique sur le plateau des Confins. Les extensions et constructions autorisées dans les STECAL le sont toutes sous réserves de s'intégrer dans le paysage et la topographie du lieu et qu'il y ait préservation du caractère naturel dominant de la zone.

ARTICLE 3. ACCES ET VOIRIES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Sécurité publique : assurer une accessibilité adaptée et sécurisée aux voies ouvertes à la circulation publique.

Prévoir une voirie de caractéristiques suffisantes pour desservir les occupations du sol admises, par les véhicules motorisés, mais aussi par les modes "doux".

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Globalement :

- accès et voirie adaptés aux usages, à l'opération et au caractère des secteurs considérés.
- le cas échéant, les opérations sont tenues de respecter les indications graphiques figurant dans les OAP.

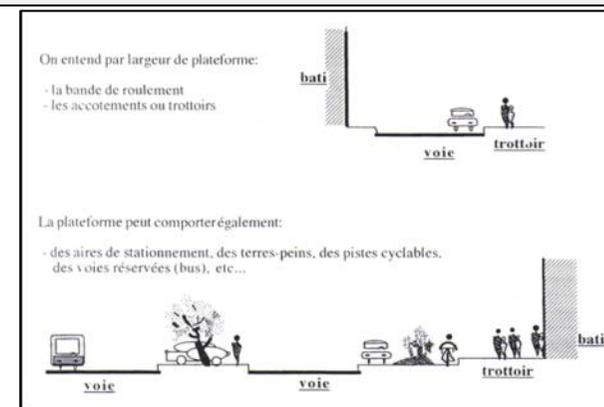
Les accès :

- leur nombre sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque plusieurs options d'accès sont possibles pour la desserte d'une opération, l'accès sur celle présentant une gêne ou un risque peut être interdit.
- le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique ainsi qu'un tracé facilitant la giration des véhicules.

Les voiries :

- l'insuffisance de desserte dans des conditions satisfaisantes pour la sécurité publique peut être un motif de refus d'une opération.
- les règles visent à ce que les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies soient adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère urbain des quartiers considérés. Ainsi la largeur de la chaussée est définie par le règlement des zones UH et 1AUH. Leur pente ne doit pas excéder 8% dans les virages et 12% en ligne droite (zones UH, UT, UX, 1AUH),
- les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse, sont à aménager de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (zones U et 1AU).

NB : ces dispositions sont allégées dans les zones agricoles et naturelles, compte tenu de la moindre importance des opérations autorisées du point de vue de l'impact sur la circulation, et/ou de leur nature.



ARTICLE 4. RESEAUX

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Salubrité publique, égalité d'accès aux réseaux : eau potable / assainissement / eaux pluviales / électricité, téléphone, et télédistribution / Collecte des déchets. Limiter la pollution (eaux usées, eaux pluviales et gestion des déchets), les risques incendie (volet eau potable) et naturels (en particulier pour la protection contre les risques liés aux eaux pluviales et de ruissellement). Gérer le paysage urbain (électricité, téléphone, et télédistribution) et le fonctionnement des services publics (collecte des déchets).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Globalement : renvoi aux annexes sanitaires du PLU (pièce 4-3), qui déterminent et localisent les réseaux existants, en projet, et les dispositifs à mettre en œuvre.

Alimentation en eau potable :

- raccordement conforme et obligatoire au réseau public de distribution d'eau potable pour l'alimentation humaine. Utilisation de ressources en eau non conforme aux normes de salubrité publique admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.
- si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- raccordement conforme et obligatoire au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, par un dispositif de type séparatif (afin de ne pas mélanger les eaux pluviales et usées). En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de sa création, obligation de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme.
- évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales interdite.
- interdiction de rejet dans le réseau public pour les effluents agricoles (zones A et N) et obligation de rejet dans le réseau public pour les eaux de filtre des piscines et celles provenant des siphons de sol de garage et de buanderie.

Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement : afin de ne pas aggraver les désordres liés à l'évacuation des eaux pluviales :

- toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, avec selon les cas, rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou gestion sur le terrain d'assiette de l'opération.
- les opérations ne doivent pas faire obstacle au ruissellement de surface des eaux pluviales existant préalablement.
- en zone UH, UT, 1AUH, les terrains d'assiette des opérations doivent comporter une part minimum d'espaces perméables, afin de garantir de bonnes conditions d'infiltration dans les sols. Cette part est réglementée et variable selon les secteurs de la zone UH (de 20 à 50%).

Électricité, téléphone et télédistribution : sauf impossibilité technique, raccordements en souterrain sur les propriétés, en faveur de la sécurité et de la qualité du paysage.

Collecte des déchets : Toute opération le nécessitant doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessible, destinés à faciliter la collecte. Cet aménagement doit se faire dans le respect du règlement de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

L'article 5 (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014) du PLU de La Clusaz n'est pas réglementé

ARTICLE 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

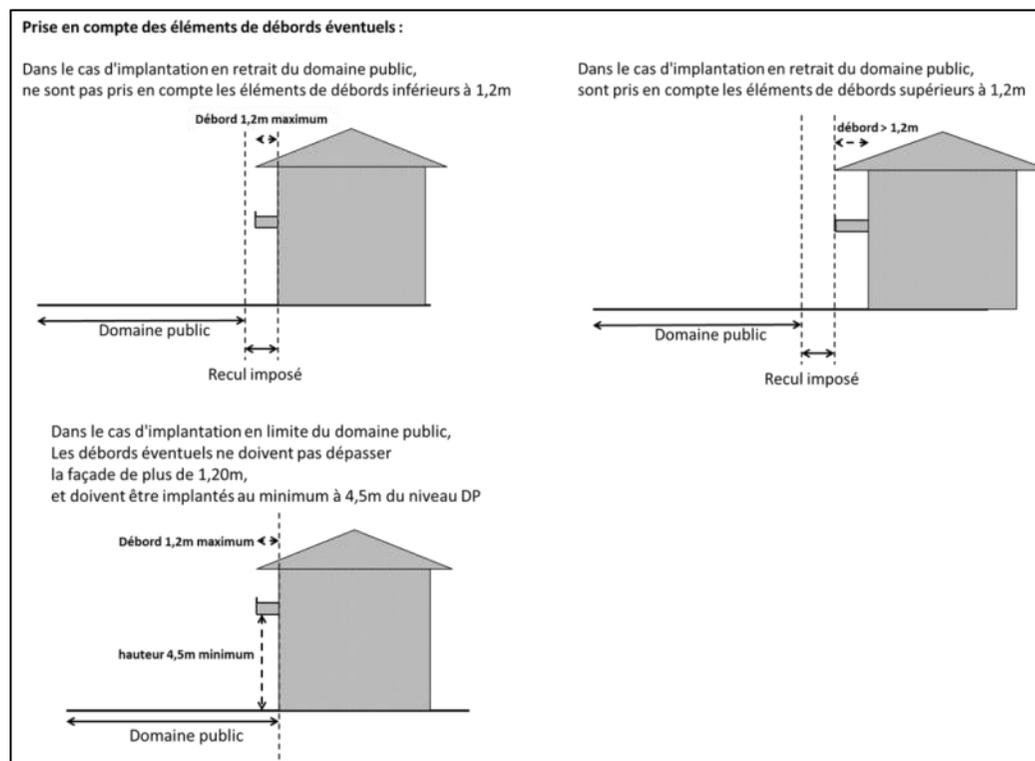
Sécurité et salubrité publique : organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux voies, pour des motifs de sécurité routière et de limitation des nuisances sonores.

Modeler la forme urbaine vue de l'espace public (rue,...).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Globalement :

- les règles s'appliquent le long des voies publiques (à l'exception des voies piétonnes/cycles publiques), chemins ruraux, voies privées ouvertes à la circulation publique y compris les impasses,
- le calcul se fait au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Un schéma figurant en annexe du règlement (voir ci-contre) illustre la prise en compte des éléments de débords,
- dans le cas de retraits particulier indiqués au règlement graphique ou aux OAP, ils doivent être respectés,
- ne sont pas concernés par les reculs imposés : les constructions autorisées sur le domaine public ainsi les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes (afin de ne pas faire obstacle aux adaptations des constructions existantes).



ARTICLE 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

DISPOSITIONS PRINCIPALES (suite)

Implantations jusqu'en limite du domaine public autorisées, selon les zones, pour les :

- secteurs UHv, UHv-oap1 et UHv-oap6, dans le cas de réalisation d'arcades ouvertes à la circulation piétonne publique,
- BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL : caractérisés par une morphologie particulière (alignement formant rue),
- constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- rampes d'accès des stationnements enterrés ou semi enterrés,
- ouvrages de soutènement des terres issues d'un affouillement, à condition qu'il soit justifié du point de vue de la configuration des lieux et qu'il fasse l'objet d'une bonne intégration dans le site,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite, afin de ne pas faire obstacle aux adaptations des constructions existantes.

Les reculs imposés vis à vis du domaine public sont adaptés en fonction des caractéristiques des zones (densité, implantations du bâti...) et des occupations dominantes admises :

- 3 m dans les secteurs UHv et en zones, UE, UT, 1AUH, où une optimisation de l'espace est recherchée,
- 5 m dans les secteurs UH1, UH2, UH2I et en zones UX, A et N.

Cas particuliers :

- le long des routes départementales : afin de limiter les risques et nuisances et de permettre l'évolution ultérieure des voies : reculs minimum, hors agglomération par rapport à l'axe de la RD909 : 25 m, des autres RD : 18 m. Cependant il est précisé que des adaptations peuvent être envisagées en lien avec le service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

MOTIFS GÉNÉRAUX DE LA RÉGLEMENTATION :

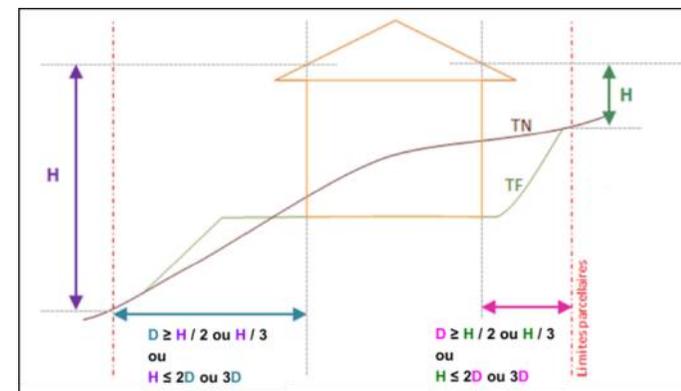
Organiser l'implantation des constructions entre propriétés voisines, limiter les troubles de voisinage et les limitations aux vues et à l'exposition lumineuse induits par une trop grande promiscuité des constructions.

Modeler la forme urbaine vue de l'espace public (rue, ...).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Globalement :

- le calcul se fait au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine. Un schéma figurant en annexe du règlement (voir article 6 ci-dessus) illustre la prise en compte des éléments de débords,
- les règles de recul s'expriment en distance métrique et en distance relative : le rapport entre la hauteur de la construction au plus près de la limite séparative. Ainsi, « la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié ou au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d \geq h/2$ ou $h/3$) », tel qu'illustré au règlement (voir ci-contre). Cette règle, qui fixe la distance à respecter vis-à-vis des propriétés voisines en fonction de la hauteur de la construction, est adaptée pour limiter les troubles de voisinage et les limitations aux vues et à l'exposition lumineuse,
- dans le cas de principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis aux OAP, ils doivent être respectés,
- ne sont pas concernés par les reculs imposés : les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes (afin de ne pas faire obstacle aux adaptations des constructions existantes).



Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements enterrés et leurs rampes d'accès,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite, afin de ne pas faire obstacle aux adaptations des constructions existantes,

ARTICLE 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

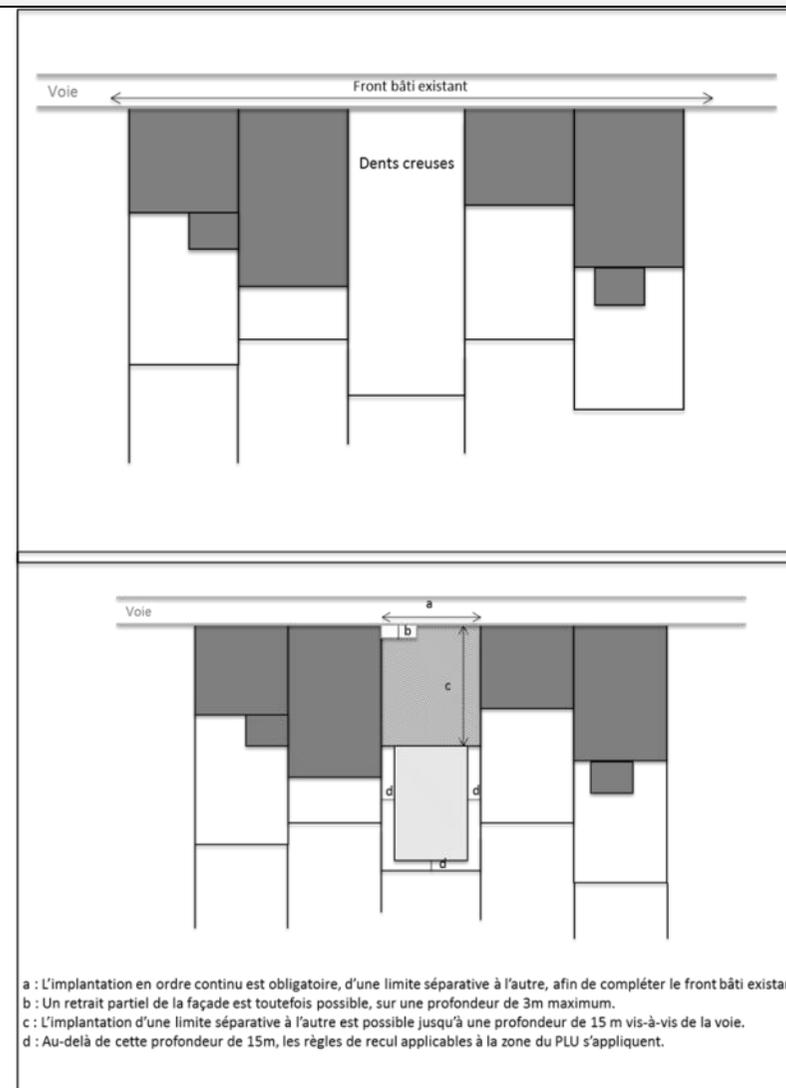
DISPOSITIONS PRINCIPALES (suite)

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative dans le cas suivant :

- en zone UH : dans le cas de construction ou reconstruction en “dent creuse” au sein d’un groupement bâti en bande et mitoyen, les constructions doivent être édifiées dans l’alignement de celles existantes en ordre continu, ceci afin de conserver les alignements sur rue, contribuant à la structuration de l’espace urbain (des retraits partiels sont toutefois autorisés). Cette règle est illustrée par un schéma figurant en annexe du règlement (voir ci-contre).

La distance (d) minimum imposée vis à vis des limites séparatives est adaptée selon les secteurs, zones, les usages qu’ils supportent et les caractéristiques du tissu urbain :

- généralement plus importante dans les zones A et N, où la densité n’est pas recherchée et compte-tenu de la nature des constructions admises,
- intermédiaire dans les secteurs UH2, UH2I, résultant d’un compromis entre la recherche d’une optimisation de l’espace et la nécessité de limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage,
- généralement plus faible dans le secteur UHv, les zones UE, UT, pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D’INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL (de la zone UH), et dans une moindre mesure dans le secteur UH1, les zones UX, 1AUH, où une optimisation de l’espace est recherchée.



ARTICLE 8. IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :**

Organiser l'implantation des constructions entre elles sur une même propriété, dans le cas d'opérations couvertes par des OAP, en faveur de la cohérence et de la qualité de l'aménagement urbain de ces secteurs, et afin de ne pas porter atteinte au fonctionnement des constructions très basse consommation, lequel est dépendant notamment des conditions d'ensoleillement.

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Disposition commune à toutes les zones :

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré.

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Gérer de façon adaptée et différenciée la densité d'occupation des sols, en définissant la consommation (maximale) de terrain par la construction.

Un élément important (chiffré) de régulation, qui est différencié selon les zones ou les secteurs considérés, permettant de garantir un fonctionnement cohérent et des aménagements extérieurs de qualité.

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Définition du CES : il s'agit du rapport entre la projection verticale du volume de la construction et la surface totale du terrain d'assiette du projet. Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

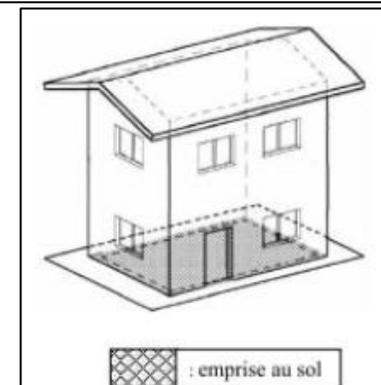
- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non, et ce jusqu'à 1,60m de profondeur.
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- les aménagements de terrasses extérieures lorsqu'elles sont de plain-pied,
- les ouvrages de type murets, enrochements, soutènements des terres.

Dans certaines zones un CES maximum est imposé, décliné selon la densité existante et recherchée, et la nature des occupations du sol autorisées : dans les secteurs UT (0,60), UHv (0,50), UH1 (0,25), UH2 et UH2I (0,18) et dans les zones 1AUH (0,30).

Dans le cas d'opérations produisant une part de logements locatifs sociaux en zones urbanisées, le CES maximum est majoré de 20% : afin de faciliter la faisabilité de ces opérations, pour lesquelles il peut atteindre : UHv, UHv-oap1 et UHv-oap6 : 0,60, dans le secteur UH : 0,30, et dans les secteurs UH2 et UH2I : 0,22. L'objectif de cette mesure, prise en application de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme, est d'inciter au renforcement du parc de logements permanents.

Dans certaines zones ou cas particuliers le CES n'est pas réglementé :

- zones où la nature des occupations autorisées ne justifie pas de limitation de la densité : UE, A et N,
- zones où la régulation de la densité est souhaitée, mais gérée par d'autres outils :
 - dans les secteurs UTv, UX et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL : règles de gabarits (à l'article 10) et de reculs (aux articles 6 et 7),
 - STECAL en zones A et N : limitation des constructions et/ou extensions en SDP (à l'article 2), règles de gabarits et de reculs,
- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation et de reconstruction à l'identique des constructions existantes.



ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Modeler la forme urbaine de façon adaptée et différenciée, selon les secteurs et les intentions de densification.

Un élément important (chiffré) de régulation, s'exprimant en terme métrique par rapport à un point considéré de la construction (ex. : hauteur au faîtage), en associant dans certains cas le gabarit : nombre de niveaux (rez de chaussée + X niveaux + comble).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Définition de la hauteur :

Mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet (ceci afin d'éviter que les constructions soient édifiées sur remblais dans un objectif de « prise de vue »). Un schéma en annexe du règlement illustre le calcul de la hauteur des constructions (voir ci-contre).

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, et doit être justifiée au regard de la topographie (pente du terrain) et/ou de la nature du sol.

Les combles ne doivent pas excéder 1 niveau, sauf dans certains secteurs où une certaine densité est attendue et où ils peuvent atteindre 2 niveaux (UHv, UT, 1AUH).

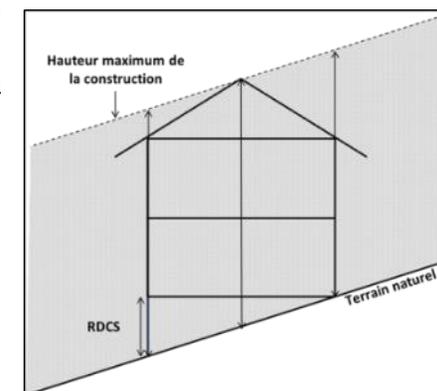
La limitation de la hauteur maximum est adaptée selon les zones et secteurs, pour répondre aux objectifs d'optimisation de l'espace et d'insertion des constructions dans leur environnement bâti ou paysager. Ainsi, selon les zones et secteurs, l'épannelage est compris entre :

- 16,5 m et RDC ou RDCS + 3 niveaux + combles dans les secteurs UHv-oap6, UT et UTv,
- 15 m et RDC ou RDCS + 2 niveaux + combles dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et 1AUH1,
- 12,5 m pour les bâtiments agricoles professionnels en zones A,
- 12 m dans la zone UX,
- 10 m et RDC ou RDCS + 1 niveau + combles dans les secteurs UH1 et 1AUH2,
- 9 m et RDC ou RDCS + 1 niveau + combles dans les secteurs UH2 et UH2I,
- 9 m dans le STECAL n°21.

En zones A et N, pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, les CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE et l'extension des constructions existantes dans les autres STECAL : les constructions ne doivent pas dépasser la hauteur existante, afin de garantir leur insertion dans leur environnement bâti. Une règle particulière s'applique dans le secteur Ne-oap2, où il est possible de modifier la hauteur du faîtage des habitations existantes (sans rehaussement de la panne sablière), dans l'objectif d'améliorer leur conformité avec les règles d'aspect des toitures, en particulier leur pente.

Dans certaines zones ou cas particuliers la hauteur maximum n'est pas définie, mais doit s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- dans la zone UE et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL en zone urbanisée,
- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).



ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Maintenir ou générer des paysages urbains de qualité (constructions et abords), et homogènes (sans ruptures typologiques trop marquées).

Contenir la tendance à l'éclectisme des constructions, sans contrôler l'esthétisme architectural (qui n'est pas du ressort du PLU), mais en intégrant les nouveaux impératifs de performance environnementale des constructions (économies d'énergie, gestion des eaux pluviales, ...).

Valoriser le patrimoine bâti identifié.

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Le cas échéant, toute opération doit prendre en compte les dispositions particulières concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures définies aux OAP.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois à tête de madrier en queue d'aronde ou en fuste, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, des règles sont introduites afin de préserver les qualités de ce patrimoine remarquable. Ainsi, il est demandé, pour toute construction neuve ou réhabilitation, de respecter les caractéristiques de la construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Compte tenu de leurs contraintes de fonctionnement, les dispositions relatives à l'aspect des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

Concernant l'implantation et le volume des constructions (article 11.1) :

Des règles sont introduites afin de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage et leur environnement bâti et d'assurer la sécurité des ouvrages. Elles visent notamment à limiter les mouvements de terrains, qui peuvent avoir un impact important dans le paysage, en particulier sur les secteurs en pente. Ainsi, notamment en zone UH où ces règles sont plus détaillées :

- l'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes,
- par leur composition et leur accès, elles doivent s'adapter au terrain naturel ou existant,
- le traitement des blocages des pentes est réglementé (ils doivent être réalisés soit par des plantations en retrait par rapport au domaine public, soit par des ouvrages de soutènement qui doivent être justifiés du point de vue de la configuration des lieux et faire l'objet d'une bonne intégration dans le site),
- afin de limiter les risques d'éboulement, l'emploi d'embrochements est autorisé pour le soutènement des terres, sous couvert d'une étude géotechnique,

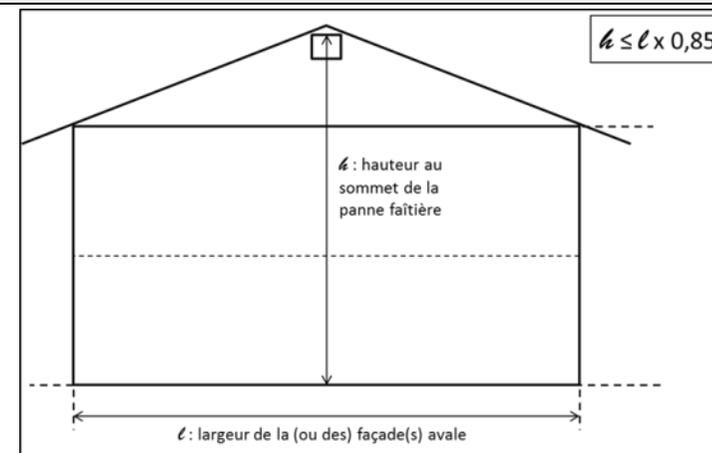
ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Concernant l'implantation et le volume des constructions (article 11.1) :

Des règles sont introduites afin de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage et leur environnement bâti (suite) :

- les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition d'une bonne intégration dans le site,
- dans les secteurs UH1, UH2 et UH2I, les proportions des constructions sont réglementées afin de s'inscrire en cohérence avec celles dominantes et de respecter la typologie dominante des chalets. Ainsi, la hauteur maximale au sommet de la panne faîtière ne pourra excéder 85% de la longueur de chacune des façades avales, façades perpendiculaires à la ligne de pente. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif. Un schéma en annexe du règlement illustre cette règle de volumétrie (voir ci-contre) qui s'inspire de la volumétrie des constructions traditionnelles (photo ci-contre).



Concernant l'aspect des façades (article 11.2) :

Sont réglementés, en zones UH, UT, 1AUH, pour les constructions à usage d'habitation en zones A et N et dans les STECAL (à l'exception du N°18) : l'aspect des matériaux utilisés (aspect fini des matériaux en façade, harmonie des autres murs apparents, utilisation du blanc pur ou de teintes criardes interdite, recherche de références à l'architecture montagnarde des Massifs des Bornes et des Aravis n'excluant pas la recherche d'une certaine modernité qui s'inspire du « sens » du lieu).

En zones UE, UX, compte tenu des occupations admises et de leurs contraintes de fonctionnement, le règlement stipule que l'aspect extérieur des façades n'est pas réglementé mais qu'elles doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant et le site.



Concernant l'aspect des toitures (article 11.3) :

Les règles relatives aux toitures ne s'appliquent pas dans certains cas : pour les dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, les couvertures de piscine, ainsi que les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, l'insertion de ces derniers étant toutefois encadrée afin de limiter leur impact paysager.

L'aspect des toitures est un élément important de composition du paysage, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes, ce qui justifie des règles relativement détaillées dans la plupart des zones. Ainsi en zone UH, UT, UX, AU, pour les constructions à usage d'habitation en zones A et N et dans les STECAL (à l'exception du N°18) :

- les toitures doivent comporter deux pans principaux, dont les pentes minimales et maximales des toitures à pans sont réglementées, et les toitures « terrasse » ou plates sont admises en très faible proportion par rapport à l'emprise au sol de la construction considérée,
- les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,

ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Concernant l'aspect des toitures (article 11.3) (suite) :

- les ouvertures en toiture sont réglementés : les chiens assis, les terrasses tropéziennes sont interdits (un schéma en annexe du règlement illustre les types d'ouvertures interdits en toiture) et les fenêtres de toit sont limitées à 2 par niveau de comble et pan de toiture...
- l'aspect des matériaux utilisés en toitures est également encadré : les toitures à pans doivent être d'aspect tavaillon et ancelles de bois naturel et les toitures « terrasse », plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

Ces dispositions sont allégées dans les cas et secteurs suivants, en raison des contraintes de fonctionnement des constructions admises :

- en zone UX, où l'aspect des matériaux utilisés en toitures n'est pas réglementé,
- en zones A et N pour les bâtiments agricoles professionnels, où la forme des toitures n'est pas gérée par le règlement (des préconisations figurent à l'OAP patrimoniale),
- en zone UE, où le règlement stipule que les toitures ne sont pas réglementées mais qu'elles doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant et le site.

Concernant les clôtures (article 11.4) :

Les clôtures sont un élément important du paysage et peuvent avoir un impact fort sur ce dernier. Des règles sont définies afin de garantir la préservation des qualités et caractéristiques du paysage d'origine agro-pastoral, d'éviter sa « fermeture » visuelle aux abords des voies par des systèmes trop hauts ou étanches et de ne pas créer une gêne pour la circulation publique. Ainsi, elles sont admises en cas de nécessité et pour des raisons de sécurité dûment justifiées, et doivent être réalisées avec un dispositif de type clôture agricole d'une hauteur maximale de 1 m.

Pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif en toutes zones, compte tenu des occupations admises et de leurs contraintes de fonctionnement, la hauteur et le type de clôtures peuvent être adaptés. Dans le secteur Ng, les clôtures, qui doivent être adaptées aux impératifs de sécurité (protection envers les risques liés au jeu) doivent être ponctuelles et démontées pendant la saison hivernale, afin de ne pas constituer d'obstacle à la circulation de la faune.

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, les règles sont adaptées pour la préservation des murs et murets, qui constituent des éléments caractéristiques traditionnels de l'habitat ancien.

Dans les périmètres DE DOMAINE SKIABLE : les clôtures doivent être démontées pendant la période hivernale afin de garantir sa fonctionnalité.

Dans un objectif de sécurité, des précisions sont apportées quant à l'implantation des clôtures le long des routes départementales, en particulier aux abords des carrefours.

Concernant le traitement des façades, des toitures et des abords des constructions pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, ainsi que concernant les haies, les dispositions du règlement sont complétées par des prescriptions figurant à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2 du dossier de PLU).

ARTICLE 12. STATIONNEMENT

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Assurer le stationnement des véhicules généré par une opération immobilière hors des voies publiques.

Mieux prévoir le stationnement des deux roues.

Différencier la règle selon la destination des constructions, sauf cas particuliers prévus par la loi (ex. : 1 seule place par logement social).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Les règles de stationnement pour les véhicules automobiles sont distinguées selon la nature de l'opération (vocation d'habitat ou autres) et leur importance, afin de garantir que les opérations génèrent suffisamment de places de stationnement (pour éviter le report du stationnement sur les voies publiques), tout en n'apportant pas de contraintes trop importantes, susceptibles de grever l'économie des opérations et d'être excessivement consommatrices d'espace.

Ainsi en zone UH et 1AUH, un nombre minimum de places de stationnement est réglementé (ces dernières devant être incluses dans le volume de la construction) :

- pour les logements de petite taille (< 40 m² de SDP) : 1 place de stationnement par logement,
- pour les logements de taille moyenne (40 à 180 m² de SDP) : 2 places de stationnement par logement,
- pour les logements de grande taille (> 180 m² de SDP) : 2 places de stationnement par logement, et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de SDP commencée,
- dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus : 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou 4 lots.
- pour le logement collectif (4 logements et plus) : les places extérieures ne doivent pas être privatisées,
- pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, compte tenu de leurs caractéristiques relativement denses, en cas avéré de manque de place sur le terrain de l'opération, le stationnement peut être reporté sur un autre terrain situé à moins de 100 m,

Il est précisé que la loi impose qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif social. Cette règle s'applique sans qu'il soit nécessaire de le préciser au règlement du PLU. Afin de ne pas grever les opérations à réaliser en PSLA (accession sociale), le règlement n'exige qu'1,5 place de stationnement par logement (dont une couverte) dans le sous-secteur S2 du secteur 1AUH1-oap4.

En zone UT et UX le nombre de place de stationnement est réglementé en fonction de l'importance de l'opération et les places extérieures ne doivent pas être privatisées. Dans les autres zones et pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités économiques, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

Des règles de stationnement sont imposées pour les deux-roues, ceci afin de faciliter leur usage. Ainsi, pour les constructions à vocation d'habitat collectif (4 logements et plus) : un local spécifique, fermé et facile d'accès correspondant au minimum à 1 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m². Pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, il doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit être fonctionnel.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Préserver l'équilibre entre espaces bâtis et végétalisés caractéristique du tissu urbanisé de la commune, et ainsi contribuer à la qualité du cadre de vie.
Préserver ou générer des paysages non construits de qualité, notamment aux abords des constructions (contribuant à façonner les formes urbaines).
Développer "la nature en ville" et préserver ou restaurer des continuités écologiques.

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

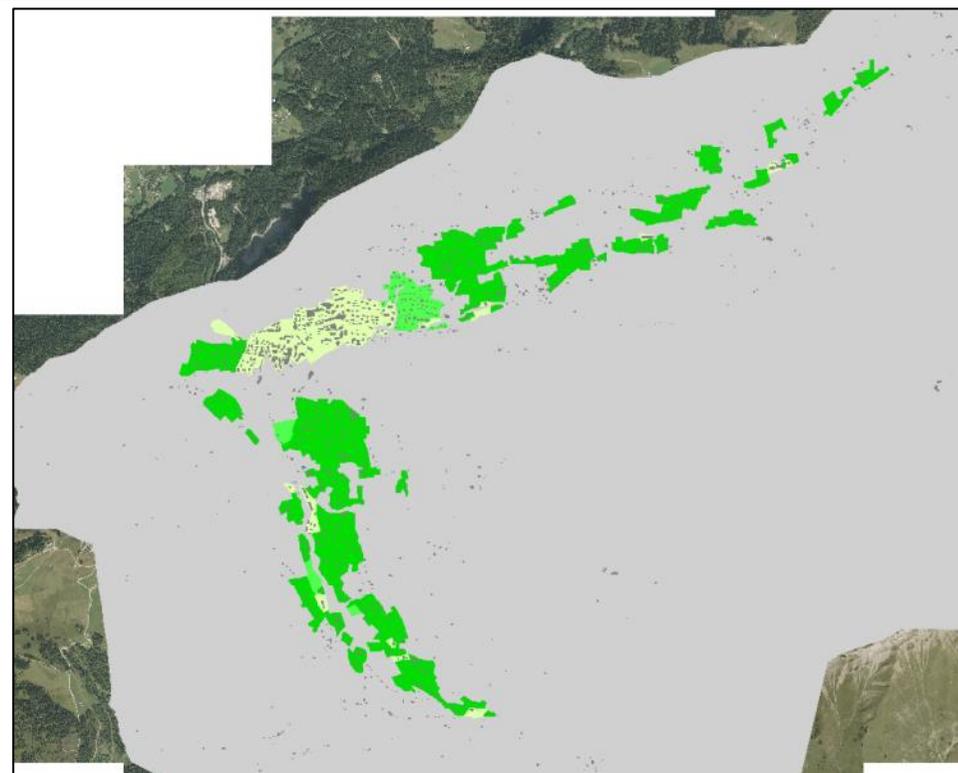
Le règlement introduit pour toutes les zones urbanisées et à urbaniser, et pour toute opération, l'obligation de comporter une part espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

Dans les secteurs UH1, UH2, UH2I la part minimum d'espaces verts est quantifiée. Cette règle est importante pour le maintien des qualités et caractéristiques et la préservation de l'équilibre du rapport entre espace bâti et végétalisé dans ces secteurs de la zone UH. Plus le tissu urbanisé est aéré, caractérisé par des espaces végétalisés importants par rapport aux volumes bâtis, plus le site est sensible du point de vue du paysage, et plus la part d'espaces verts exigée est importante. Ainsi, elle est de 50% en secteurs UH2 et UH2I, et de 30% en secteur UH1 et dans la zone 1AUH.

Dans les cas et secteurs suivants, une part d'espaces verts est exigée pour toute opération, mais elle n'est pas quantifiée :

- dans les secteurs les plus denses (UHv) et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL,
- dans les zones UE, UT, UX, compte-tenu de la nature des occupations du sol admises, de leurs contraintes de fonctionnement, et où une optimisation de l'espace est recherchée.

La carte ci-contre illustre la modulation de la part d'espaces verts dans les zones U et 1AU.



Part d'espaces verts	
	Minimum 50%
	Minimum 30%
	Exigée, non quantifiée
	Non exigée

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

DISPOSITIONS PRINCIPALES (suite)

Généralités :

D'autres outils réglementaires œuvrent en faveur de la qualité des aménagements paysagers dans les zones UH, UE, UT :

- leur qualité et leur importance doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants,
- la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés,
- les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables (sauf en zone UX, compte-tenu des contraintes des véhicules lourds),
- les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites,
- l'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue de leur insertion paysagère,

Dans les zones A et N, l'article 13 est adapté en fonction des occupations du sol admises, leurs caractéristiques et leurs contraintes.

Dans toutes les zones, une règle est introduite afin d'interdire l'artificialisation des rives des cours d'eau, pour des motifs écologiques et de limitation des risques de débordements torrentiels.

Espaces Boisés Classés (en zone N uniquement).

L'article L113-2 du CU garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes. Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume.).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable.

L'article 14 (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014) et les articles 15 et 16 du PLU de La Clusaz ne sont pas réglementés.

3. BILAN GENERAL SUR LES CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

S'attachant à la fois à la cohérence avec le PADD, ainsi qu'au respect des principes d'équilibre définis sous l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU de La Clusaz tend vers une utilisation plus économe et plus équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux.

Compte-tenu de l'histoire propre de la commune et de son développement, marqué par un certain mitage, mais également localement des opérations d'hébergements touristiques denses, il convient d'apprécier de façon pragmatique et réaliste les dispositions du PLU en matière de gestion économe des sols, compte-tenu par ailleurs du caractère théorique des prévisions quantifiées en la matière.

3.1. Sur le PADD

Comme stipulé sous le chapitre 1 ci-avant, le **PADD**, dans son expression littérale, **fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**, tels que visés sous l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi du 24 mars 2014⁸ (devenu l'article L151-5 du Code de l'urbanisme) :

Des objectifs de modération de la consommation d'espace sont définis, dans les objectifs suivants du PADD :

- 1.2.a « *Opter pour un mode de développement moins consommateur d'espace* » et ses moyens mis en œuvre :

⁸ 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. »

- ✓ *En permettant une densification mesurée et adaptée, afin de réduire la consommation de l'espace pour les besoins du développement de la commune.*
En orientant préférentiellement le développement de l'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, en faveur :
 - *d'une meilleure lisibilité et compréhension de l'espace bâti,*
 - *d'une meilleure valorisation et structuration de l'espace encore disponible,*
 - *d'une optimisation de la fonctionnalité (desserte, réseaux...).* »
- 1.2.b « *Organiser de manière raisonnée le développement futur de l'urbanisation* » et ses moyens mis en œuvre :
 - ✓ *En privilégiant le développement de l'urbanisation au centre-village et ses abords (à proximité des équipements, services), et dans les principaux hameaux.*
 - ✓ *En optimisant l'utilisation de l'espace, pour les besoins du développement de la commune, là où il est nécessaire, en priorité en confortement de l'enveloppe bâtie, de manière adaptée et graduée, en fonction :*
 - *des caractéristiques et sensibilités naturelles, agricoles, paysagères, patrimoniales,*
 - *du niveau d'équipement réel et programmé.*

L'ensemble du projet communal tend, autant que faire se peut vers cet objectif de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui se décline dans le PADD au travers des moyens mis en œuvre suivants :

- « *limiter le morcellement des tènements agricoles par le développement dispersé de l'urbanisation, notamment dans la vallée aménagée des Confins* » (dans l'objectif 1.1.b).
- « *En soutenant les activités artisanales : permettre leur installation (selon leur nature, leurs besoins et leur impact) soit en mixité avec l'habitat, soit en optimisant l'usage du sol dans la ZAE existante, soit en œuvrant, au développement d'une ZAE intercommunale à St-Jean-de-Sixt.* » (dans l'objectif 1.1.b).
- « *En renforçant les réseaux et infrastructures de manière rationnelle et programmée (...). A cette fin, et en particulier pour réaliser des*

économies d'échelle, limiter l'étalement de l'urbanisation et opter pour l'optimisation des secteurs déjà desservis » (dans l'objectif I.1.c).

- « En modérant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en limitant l'étalement urbain, et en œuvrant en priorité faveur d'une "réparation" paysagère de certains secteurs urbanisés : renforcer la densité dans les espaces urbanisés et à urbaniser, en tenant compte de leurs caractéristiques et sensibilités, afin d'optimiser l'usage "du sol" ; organiser un développement de l'urbanisation groupé et structuré à partir des noyaux existants en évitant le morcellement des plages agricoles. » (dans l'objectif III.2.b).
- « En organisant prioritairement le développement de l'urbanisation à l'intérieur des limites des fronts bâtis » (dans l'objectif III.2.b).

3.2. Sur les capacités d'accueil

La capacité d'accueil portée par le PLU est d'environ 150 à 160 logements au sein des secteurs de confortement de l'habitat encadrés par des OAP et/ou en zone à urbaniser (UHv-oap1 du centre-village, 1AUH1-oap3 du Clos, 1AUH1-oap4 de Grand-Maison, 1AUH2 de Gotty), auxquels s'ajoute le potentiel des « dents creuses » situées au sein de l'enveloppe urbaine, qui compte-tenu de la dureté foncière sont difficilement quantifiable, mais pourraient avoisiner environ 200 logements à échéance du PLU.

Compte-tenu du phénomène de captation par la résidence secondaire, il est estimé qu'une part seulement de ces logements contribuera à renforcer le parc de résidences principales (RP) et à la croissance démographique, qui est l'un des objectifs prioritaires du projet communal.

Dans ce contexte fortement concurrentiel, la seule garantie de la production de résidences principales est la production de logements sociaux (locatifs ou en accession à la propriété assortie de clauses non spéculatives). Le PLU met en place des dispositions en faveur de cette production dans les opérations en exigeant qu'une part des logements réalisés le soient en locatif ou en accession sociale, à même de générer près de 70 RP. Cette production de logements sociaux constitue l'hypothèse basse de la capacité d'accueil du PLU pour l'habitat permanent.

Une hypothèse haute, plus difficilement quantifiable, basée sur le scénario de production de quelques RP par le marché libre (essentiellement dans les secteurs couverts par des OAP), situerait la capacité d'accueil du PLU entre 140 et 150 RP.

Ainsi, il est estimé qu'environ 20% à 40% de logements produits bénéficieront au logement permanent, ce qui permettrait de relancer une croissance démographique de l'ordre de 0,5 à 1% en moyenne annuelle, soit de 100 à plus de 200 habitants supplémentaires à échéance du PLU, l'hypothèse haute permettant de regagner le niveau de population du début des années 2000.

Capacité d'accueil du PLU	Total logements	RP hypothèse haute	RP hypothèse basse
Centre village OAP	35	5	0
Dents creuses	200	20	0
Le Clos (1AUH1-oap3)	70	70	21
Grand Maison (1AUH1-oap4)	45	45	45
Gotty (1AUH2)	5	5	2
TOTAL 1AU	120	120	68
TOTAL CAPACITE PLU	355	145	68

La croissance démographique induite par le PLU devrait donc être modérée, mais toutefois permettre d'inverser la tendance à la décroissance qu'a connu la commune depuis le début des années 2000.

Une grande partie de cette capacité d'accueil (selon les hypothèses : 80 à 100%) se situe dans des secteurs de confortement couverts par des OAP et/ou les zones 1AU, dont deux sont situés au village ou à ses abords (l'OAP du centre-village et le secteur du Clos représentant 30 à 60% de la capacité du PLU pour la RP), les autres se situant à Grand-Maison, Gotty et dans les dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine. Ceci traduit, autant que faire se peut, un effort de recentrage de l'urbanisation à proximité des équipements et services, permettant d'encourager les déplacements par « modes doux » et ainsi limiter les motifs d'usage de la voiture. Ces secteurs sont tous porteurs d'opérations d'habitat collectif, en faveur de la production d'un parc de logements accessible.

Les densités induites par le dispositif réglementaire du PLU sont adaptées en fonctions des sites concernés et de leur environnement bâti.

Ainsi, la densité moyenne (tous logements confondus) sur les 3 zones 1AU se situe entre environ 30 et 40 logements / hectare.

	Surface d'assiette de l'opération (ha)	Programme (logements)	Densité (logements/ha)
Le Clos (1AUH1-oap3)	1,8	70	38
Grand Maison (1AUH1-oap4)	1,3	45	34
Gotty (1AUH2)	0,2	5	28
TOTAL 1AU	3,3	120	36

3.3. Sur la consommation d'espace et le projet d'urbanisation

4.1.1. LE PROJET D'URBANISATION MIS EN ŒUVRE PAR LE PLU

A l'appui du diagnostic général réalisé en amont, et notamment sur l'évolution de la consommation d'espace et sur l'enveloppe urbaine, les orientations du PADD induisent le recentrage du développement de l'urbanisation.

Le chapitre ci-avant (voir « Bilan des surfaces des zones » en pages 46 et suivante) fait apparaître que par rapport au POS, le PLU contient fortement l'étalement urbain, avec environ :

- 77 ha de zones « constructibles » du POS (zones U / NA / NDr) restituées en zones naturelles ou agricoles au PLU,
- contre environ 20 ha de zones « inconstructibles » du POS (zones ND, NDe, NDea, NDa....) transférées en zones urbanisées ou urbanisables par le PLU, en partie résultant de la prise en compte de leur état d'urbanisation constaté.

Par rapport à l'enveloppe bâtie actuelle, le PLU traduit un effort important de limitation de la consommation d'espace. Ainsi, le PLU :

- donne la priorité à l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante, qui comporte des espaces interstitiels et en « dents creuses » (de plus faible

emprise) permettant de répondre en partie aux besoins de développement, et dont les limites ont globalement été réajustées aux franges de l'urbanisation existante, sur des secteurs soumis à des sensibilités diverses (agricoles, environnementales, paysagères...) et des insuffisances en matière d'équipements de desserte des constructions. Ceci induit le choix de ne pas permettre la poursuite du développement de certains espaces bâtis, classés en zones agricole et naturelle. Pour ce bâti existant (principalement des habitations) des extensions limitées sont seules autorisées,

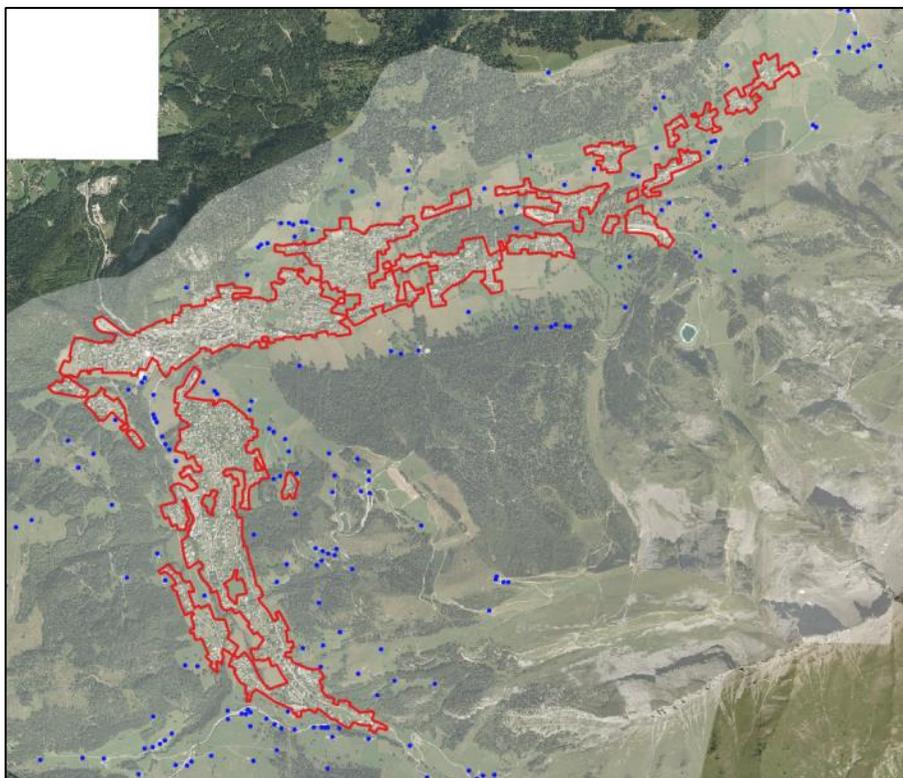
- identifie quelques secteurs dont l'emprise permet de mettre en œuvre des projets structurants, porteurs de logement social et permanent : zones 1AUH aux lieudits Le Clos, Grand-Maison et Gotty.

Au regard des capacités d'accueil envisagées, et en corolaire, au regard des besoins en logements, activités économiques, équipements et surfaces dédiées, le PLU par son dispositif réglementaire met en œuvre une optimisation modulée et adaptée à leurs sensibilités, des espaces urbanisés.

Les espaces les plus significatifs, font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation visant à assurer par leur dispositif réglementaire et leur programmation urbaine, leur optimisation par des densités et des formes urbaines adaptées, propices à la diversification des types et des formes d'habitat, et à une moindre consommation moyenne de surface.

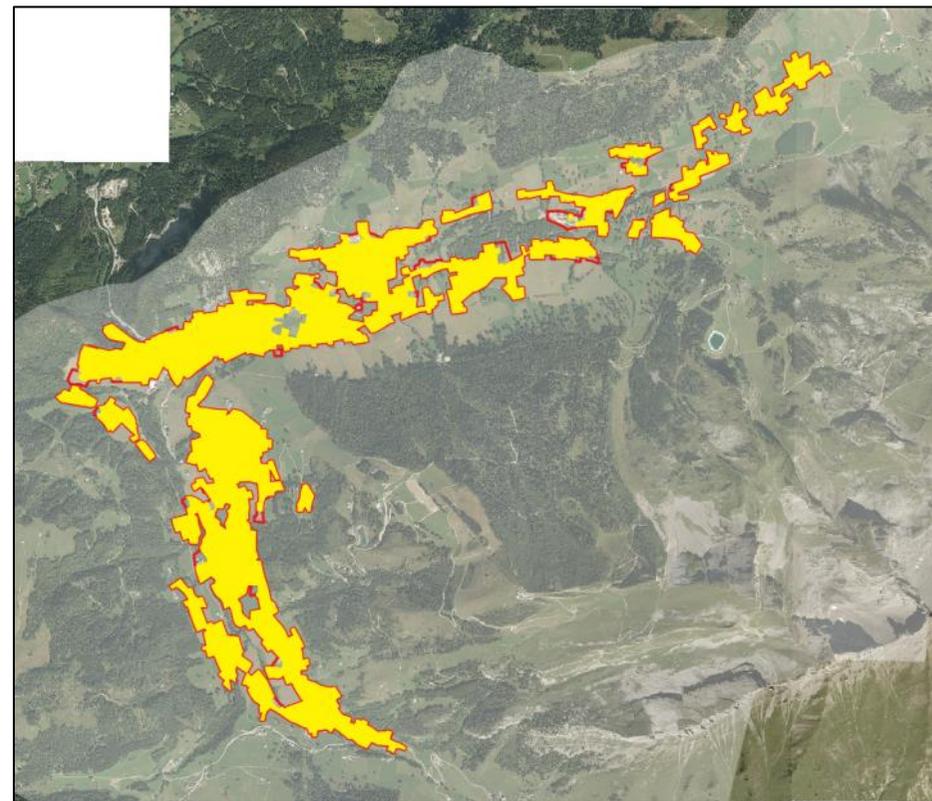
4.1.2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE INDUITE PAR LE PLU

L'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU a permis une analyse de l'enveloppe bâtie de la Clusaz en 2016, rappelée ci-après.



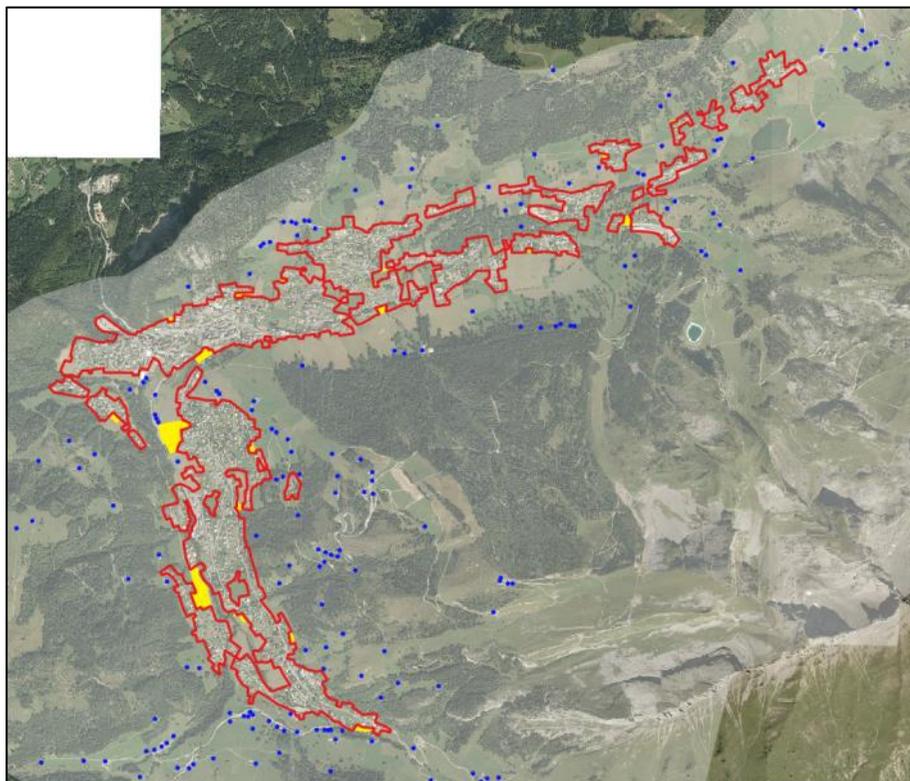
Surface (ha)	
Surface bâtie agglomérée	229
Bâti isolé (700 m ² / unité)	15
Emprise totale des espaces bâtis	244

Sur 10 ans, de 2006 à 2016, la consommation d'espace est évaluée à environ 12 ha, soit 1,2 ha/an en moyenne et un taux de croissance annuel moyen de la surface bâtie d'environ 0,55%.



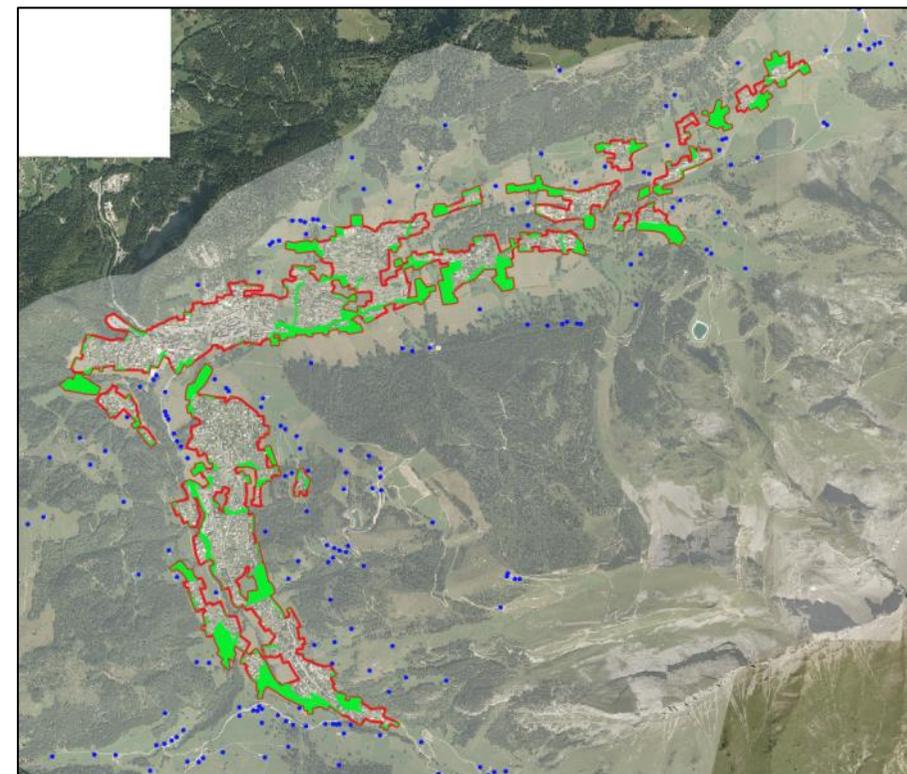
Période de référence 2006-2016	La Clusaz
Surface bâtie en extension dans la période	12 ha
Moyenne annuelle	1,2 ha
Taux de croissance annuel de la surface bâtie	0,55 %

La délimitation des zones urbanisées et urbanisables du PLU induit des extensions de l'urbanisation, par rapport à l'enveloppe bâtie actuelle, apparaissant en jaune sur la carte ci-dessous, qui représentent environ 9 ha, soit 0,9 ha/an en moyenne et un taux de croissance annuel moyen de la surface bâtie d'environ 0,38%.



Ainsi, le PLU met en œuvre une politique de modération de la consommation d'espace par rapport à la précédente période de référence.

En outre, les extensions de l'urbanisation induites par le PLU sont très largement compensées par les nombreux espaces actuellement compris dans l'enveloppe bâtie, pour lesquels il n'est pas souhaité de développement de l'urbanisation (pour les raisons exposées ci-avant) et qui sont classés en zones naturelle et agricole. Ces espaces, apparaissant en vert sur la carte ci-dessous, représentent environ 55 ha.



Période d'application du PLU	La Clusaz
Surface potentiellement bâtie en extension dans la période	9 ha
Moyenne annuelle	0,9 ha
Taux de croissance annuel de la surface bâtie pouvant résulter du PLU	0,38 %

Dans cette période, il est estimé qu'environ 355 logements pourraient être réalisés (voir ci-avant le paragraphe traitant des capacités d'accueil du PLU), soit une surface moyenne consommée, en extension, d'environ 255 m² / logement.

Le PLU s'inscrit donc dans un objectif de modération de la consommation de l'espace pour les besoins du développement urbain de La Clusaz, par rapport à la précédente période de 10 ans.

La consommation foncière induite par le PLU est cohérente avec les objectifs affichés au PADD de modération de la consommation d'espace.

3.4. Sur l'équilibre entre les espaces

Les grands équilibres entre espaces sont préservés, et même restaurés et améliorés, au regard :

- De la surface totale des espaces agricoles (A) et naturels (N) qui sont protégées de manière stricte sur environ 3835 ha (hors secteurs Ne, Ng, Ntc et STECAL) ; soit 95% du territoire.
- Des conditions de préservation et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels sensibles identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, qui ont été précisées par le règlement et l'OAP patrimoniale sur l'environnement et le paysage.
- De la capacité d'accueil du PLU pour l'habitat et des mesures en faveur de l'habitat permanent, qui révèlent un réel effort d'optimisation de l'espace, adapté aux caractéristiques des formes urbaines existantes.
- De l'emprise des extensions spatiales projetées : 9 ha, très largement compensées par la réduction des espaces potentiels de développement au sein de l'enveloppe bâtie (55 ha).
- De la part des espaces constructibles du POS (zones U, NA, NDr) qui ont été restitués à la zone agricole ou à la zone naturelle : 77 ha, soit environ 22 ha hors enveloppe bâtie.

Ainsi, le PLU de La Clusaz met-il en œuvre les moyens incitatifs, voire coercitifs, de consommer « moins et mieux » l'espace, tout en mettant en œuvre les objectifs fondamentaux du PADD, que sont le maintien de sa population, voire la relance de sa croissance démographique et la préservation de son dynamisme économique.

4. MOTIFS DES DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES ET PARTICULIERES

4.0. Préambule : le cadre législatif

Rappel du 1° du R151-3 du CU :

« [...] le rapport de présentation :

1° 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 compte ; [...] »

Au titre de l'article L131-4 du CU, le PLU doit être compatible avec :

- Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L. 112-4.

Au titre de l'article L131-5 du CU, le PLU doit prendre en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

En revanche, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L.131-1... :

- Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;

- Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;
- Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
- Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;
- Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7

... et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2 :

- Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;

- Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;
- Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;
- Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement.

Dans le cas de La Clusaz, le SCOT Fier-Aravis a été approuvé avant l'adoption du SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021, du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE). La compatibilité du PLU communal avec ces documents a donc été développée dans le présent paragraphe.

4.1. Le SCOT Fier-Aravis

Le SCOT Fier-Aravis, approuvé le 24 octobre 2011, par délibération du comité du Syndicat Intercommunal Fier-Aravis, s'impose au PLU de La Clusaz en termes de compatibilité. Il est son principal document de référence en matière d'urbanisme, de transport, d'habitat.

La compatibilité du PLU avec le SCOT garantit le respect des prescriptions nationales qui lui sont antérieures (tout au moins pour celles publiées antérieurement à la date d'approbation du SCOT et prises en compte par ce dernier), et constitue donc l'un des principaux motifs des dispositions du PLU, qui s'est employé à s'inscrire dans "l'esprit" des objectifs et des orientations du SCOT, et à ne pas en "contrarier" la mise en œuvre.

A ce titre, il convient de prendre en compte le renforcement du contexte législatif, concernant les objectifs de modération de la consommation d'espace, intervenu après l'élaboration du SCOT Fier-Aravis.

Le tableau figurant sous le chapitre 1 a expliqué les choix du PADD au regard du PADD du SCOT.

Ce principe de compatibilité diffère du principe de conformité (respect à "la lettre"), dans la mesure où la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure.

Il n'est pas exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement, mais simplement, qu'il ne contrevienne pas à ses aspects essentiels.

Cette démonstration vaut également justification de la pertinence du PLU au regard des cinq grandes finalités du développement durable, reconnues essentielles pour l'avenir de la planète⁹, à savoir :

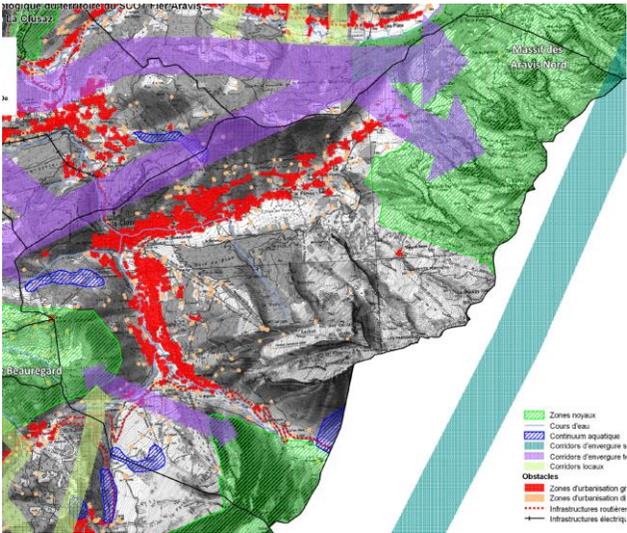
- la lutte contre l'effet de serre et la protection de l'atmosphère,
- la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources naturelles,
- l'épanouissement de chacun dans un cadre de vie satisfaisant,
- l'emploi et la cohésion sociale entre les territoires et les générations,
- une dynamique de développement selon des modes de production et de consommation responsables.

Les diverses dispositions du PLU qui sont motivées par leur contribution à la mise en œuvre du SCOT Fier-Aravis sont synthétisées dans le tableau ci-après.

⁹ Finalités reconnues dans le "Cadre national de référence des projets territoriaux de développement durable et les agendas 21 locaux.

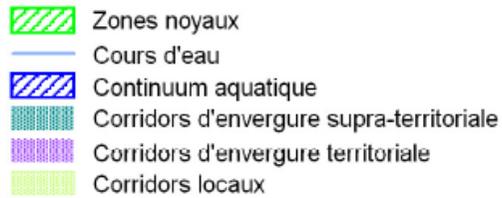
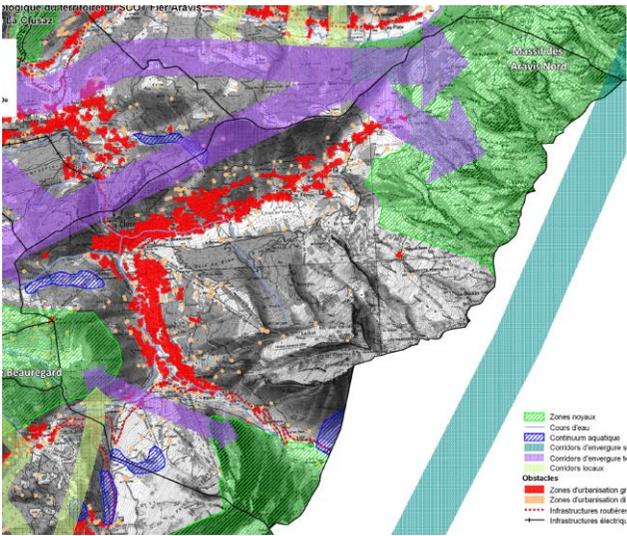
SCOT	PLU DE LA CLUSAZ
ORIENTATIONS DU DOG Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPEE PAR LE SCOT : CADRE NATUREL ET PAYSAGER

<p>I.1</p> <p>I.9</p>	<p>PROTEGER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES, RESERVOIRS DE BIODIVERSITE</p> <ul style="list-style-type: none">  Zones noyaux  Cours d'eau  Continuum aquatique  Corridors d'envergure supra-territoriale  Corridors d'envergure territoriale  Corridors locaux  <p>PRESERVER LES CONTINUUMS ET CORRIDORS ECOLOGIQUES MAJEURS</p>	<p>Protection des zones noyaux du réseau écologique du territoire et des continuums aquatiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone naturelle des réservoirs de biodiversité (y compris les zones humides et les abords des cours d'eau) identifiés à l'état initial de l'environnement, (EIE) assorti de leur délimitation en tant que « secteurs d'intérêt écologique ». Les dispositions réglementaires associées garantissent la protection de ces espaces, limitent strictement les occupations et interdisent les nouvelles constructions. - Au sein de ces espaces sont autorisés uniquement (sous conditions) : <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (sous réserves), ▪ l'extension des exploitations agricoles ou pastorales existantes en continuité des bâtiments existants, dans la limite de 10 % du volume existant, ▪ la restauration ou la reconstruction des chalets d'alpages et bâtiments d'estive (sans extension), ▪ les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière, ▪ l'adaptation et la réfection des constructions existantes. - Le projet de valorisation du col des Aravis prend en compte les zones humides existantes, dont une étude a permis de préciser l'emprise, et qui sont dans leur majeure partie préservées. Celles auxquelles le projet pourrait localement porter atteinte feront l'objet de mesures compensatoires, en cohérence avec le SDAGE. <p>Protection des corridors :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les corridors écologiques identifiés par l'EIE font l'objet d'une délimitation en tant que « corridor écologique », assortie de mesures interdisant les obstacles à la circulation de la faune, dans les mêmes conditions que dans les « secteurs d'intérêt écologique ». L'analyse de l'EIE réalisée à l'échelle de La Clusaz dans le cadre de l'élaboration du PLU identifie 3 corridors écologiques sur le territoire communal :
-----------------------	--	---

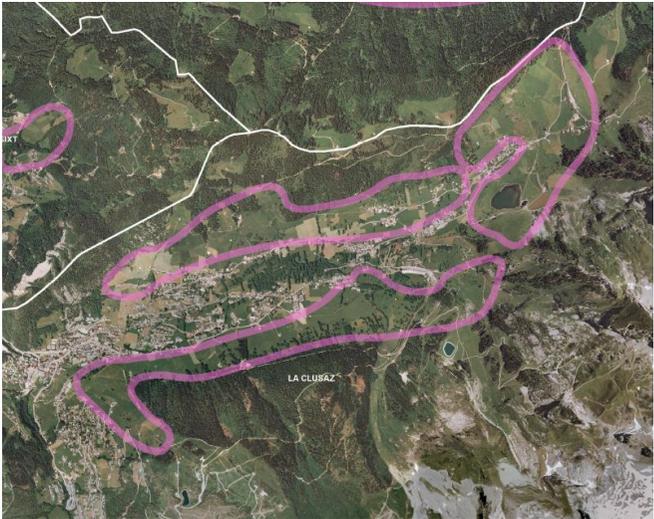
SCOT	PLU DE LA CLUSAZ
ORIENTATIONS DU DOG Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPEE PAR LE SCOT : CADRE NATUREL ET PAYSAGER

I.1 I.9	<p>PROTEGER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES, RESERVOIRS DE BIODIVERSITE</p> <p>  </p>  <p>PRESERVER LES CONTINUUMS ET CORRIDORS ECOLOGIQUES MAJEURS</p>	<p>Protection des corridors (suite) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'un reliant entre le plateau de Beaufregard et la chaîne des Aravis au niveau des Giglières, également identifié au DOG du SCOT, ▪ l'un reliant L'Envers et l'Adroit des Aravis, en aval du col, qu'il est apparu important de préserver, ▪ l'un longeant le territoire communal au Nord, au niveau de la Tête du Danay, et reliant le versant Nord de la chaîne des Aravis. Ce continuum, identifié par le SCOT et qui figure à l'EIE du PLU, n'a pas été retenu en tant que corridor, compte tenu de son emprise vaste. Le PLU permet la continuité écologique par le classement en zones naturelle et agricole, notamment au niveau de l'espace situé entre les deux zones Ng (golf et son secteur d'extension), qui permettra le passage de la faune entre les espaces naturels de la Tête du Danay et de la chaîne des Aravis. En outre, le règlement applicable au secteur Ng n'admet les clôtures que dans la mesure où elles sont adaptées à des impératifs de sécurité et sous réserves d'être ponctuelles et démontées pendant la période hivernale.
------------	--	---

SCOT	PLU DE LA CLUSAZ
ORIENTATIONS DU DOG Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPEE PAR LE SCOT : ACTIVITE AGRICOLE ET FORET

1.3	<p>PROTEGER DES ESPACES AGRICOLES STRATEGIQUES</p> <p> Tènements agricoles "stratégiques"</p> <ul style="list-style-type: none"> • zones agricoles homogènes d'une certaine dimension (seule les zones de plus de 10 ha ont été retenues) <p align="center">et/ou</p> <ul style="list-style-type: none"> • zones à bon potentiel agricole (zone de fauche - pente - fertilité) 	<p>Protection des espaces agricoles stratégiques (dont la délimitation est définie sur la carte de manière « très schématique, ne correspondant pas strictement à la réalité territoriale. La délimitation précise de ces secteurs à protéger se fera par l'intermédiaire des documents d'urbanisme locaux dans un espace de compatibilité. Une marge d'interprétation pour l'adaptation des limites aux réalités microlocales est donnée aux communes ».) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compte-tenu de la marge de précision laissée aux communes, les espaces agricoles stratégiques du SCOT sont classés en zone agricole, à l'exception de deux secteurs. Le PLU introduit la zone agricole (A), qui n'existait pas au POS et représente une superficie totale de 534 ha, soit 13,2% du territoire communal, lesquels se cumulent avec les secteurs naturels d'alpage (Na) pour lesquels la vocation agricole est reconnue et qui couvrent 1192 ha. Au sein des zones A et secteurs Na, les constructions agricoles sont autorisées, les locaux de surveillance des exploitations agricoles limités en nombre et en surface, et l'habitat existant est géré par l'interdiction de toute nouvelle construction, hormis les annexes des constructions principales, à proximité immédiate de ces dernières. - Certains emplacements réservés impactent des espaces agricoles stratégiques, en vue du renforcement des équipements liés à l'assainissement, l'eau potable, et aux eaux pluviales et d'itinéraires de promenade et de randonnée, en compatibilité avec les orientations du SCOT. - Une attention particulière a été portée au maintien des circulations agricoles, en particulier reliant les coteaux agricoles situés au Nord et au Sud de la vallée des Confins. - Pour deux secteurs compris dans les espaces agricoles représentés par le SCOT, le classement en zone A n'a pas été retenu : <ul style="list-style-type: none"> ▪ le secteur du golf des Confins (Ng), d'une superficie de moins de 18 ha, dont une partie est occupée par le terrain de golf existant (pour 6,6 ha) et environ 11 ha sont identifiés pour son extension. La délimitation du secteur Ng préserve une bande agricole entre ces deux secteurs, notamment afin de pérenniser les circulations agricoles. La mise en œuvre de ce projet est conditionnée à la poursuite de la concertation, déjà engagée avec les acteurs agricoles, visant à mettre en place des mesures de compensation pour l'activité agricole, notamment la revalorisation de certains espaces situés aux Confins actuellement partiellement boisés ou empierrés, ainsi que la création d'un groupe de travail avec les acteurs agricoles en vue de l'optimisation de l'organisation du foncier agricole,
-----	--	--

SCOT	PLU DE LA CLUSAZ
ORIENTATIONS DU DOG Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPPEE PAR LE SCOT : ACTIVITE AGRICOLE ET FORET

1.3	PROTEGER DES ESPACES AGRICOLES STRATEGIQUES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ les pentes de la chaîne des Aravis, au Sud du lac des Confins, dont les sensibilités environnementales et la topographie ont justifié le classement en zone naturelle (N), ce qui n'empêche pas leur usage agricole.
1.4	MAINTENIR DES ESPACES AGRICOLES INTERMEDIAIRES	Maintien des espaces agricoles intermédiaires : le PLU retient une délimitation large de la zone agricole, couvrant les espaces intermédiaires, notamment plus morcelés ou de plus faible emprise dans la vallée des Aravis.
1.5	PRESERVER LES ALPAGES	Les secteurs d'alpages, dont certains sont des réservoirs de biodiversité reconnus, sont classés en secteur naturel spécifique d'alpage (Na), dont les règles sont adaptées à cette pratique agricole, dans le respect de leurs caractéristiques paysagères et environnementales particulières.
1.8	PRESERVER LE ROLE MULTIFONCTIONNEL DE LA FORET	Les massifs forestiers ayant un rôle de prévention des risques (stabilisation des terrains, limitation du ruissellement, stabilisation du manteau neigeux) sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC). Le classement des boisements a été réexaminé par le PLU (par rapport au POS), permettant de limiter les contraintes induites, notamment sur l'activité forestière.

SCOT	PLU DE LA CLUSAZ
ORIENTATIONS DU DOG Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPEE PAR LE SCOT : DEVELOPPEMENT URBAIN

II.1	RESPECTER L'ARMATURE TERRITORIALE POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU TERRITOIRE	<p>En préambule, il convient de préciser que les objectifs du SCOT en matière de développement démographique, établies avant octobre 2011, apparaissent désormais peu réalistes dans la mesure où, comme dans beaucoup de communes de montagne, la Clusaz connaît une décroissance démographique qu'il est déjà difficile de contenir.</p> <p>Les projections du SCOT (croissance moyenne annuelle de la population de +1,2%) ont été élaborées suite à une période de forte croissance démographique (+2,3% en moyenne annuelle pour le territoire Fier-Aravis). Malgré le scénario retenu d'une hypothèse de croissance « basse » à échéance du SCOT, elle s'avère particulièrement ambitieuse au regard des évolutions démographiques dans les années qui ont suivies. Désormais, pour la commune de La Clusaz, le maintien du niveau de population actuel constitue déjà un enjeu (compte-tenu du marché du logement à La Clusaz, faisant du logement social le seul garant de production de logements permanents), ce qui explique que les objectifs du PLU n'atteignent pas le niveau de ceux du SCOT.</p> <p>En outre, comme précisé précédemment, les objectifs en matière de limitation de la consommation d'espace portés par le cadre législatif se sont depuis particulièrement renforcés. Le PLU a donc pris en compte ces évolutions, et anticipé ces objectifs, qui devront être portés dans la seconde génération du SCOT Fier-Aravis, en cours de révision. Ainsi, le PLU met en œuvre une politique du logement et du développement urbain qui visent le respect des grands équilibres du territoire et le maintien d'une population résidente, par la production d'un parc de logement dont la typologie respecte les principes du SCOT.</p>
II.2	METTRE EN OEUVRE UNE DIVERSIFICATION DES FORMES URBAINES EN FONCTION DES DIFFERENTS POLES URBAINS	<p>On se réfèrera au chapitre 3 ci-avant : « Bilan général sur les capacités d'accueil du PLU et la consommation d'espace », qui définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des capacités d'accueil estimées à l'échéance du PLU à environ 355 logements, dont 20 à 40% de résidences principales, - les dispositions réglementaires des différentes zones urbanisées et à urbaniser à dominante d'habitat, et les préconisations des OAP sectorielles, en faveur de la poursuite de la diversification du parc de logements, de la typologie de l'habitat et de la production de logements sociaux. <p>Ainsi, le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - met en œuvre une politique volontariste en faveur du logement social, unique garantie de production de résidences principales dans le contexte fortement concurrentiel qu'exerce la résidence secondaire sur le parc de logement. En conséquence, les moyens de la collectivité ne permettent pas de garantir les objectifs quantitatifs de production de résidences principales fixées par le SCOT (dont le nombre n'a pas progressé depuis plusieurs années), - est compatible avec les typologies à atteindre prescrites par le SCOT pour l'habitat permanent, dont moins de 25% devraient être réalisées en individuel (compte-tenu des programmes des opérations porteuses de logement social), - met en œuvre une politique forte de modération de la consommation d'espace, en deçà des limites d'extension de l'enveloppe urbaine fixées par le SCOT.

SCOT	PLU DE LA CLUSAZ
ORIENTATIONS DU DOG Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPEE PAR LE SCOT : DEVELOPPEMENT URBAIN

II.6	PROMOUVOIR UNE POLITIQUE DU LOGEMENT PERMETTANT DE FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET LES EQUILIBRES SOCIAUX DU TERRITOIRE	<p>Le SCOT prescrit de respecter les objectifs quantifiés de logements sociaux définis dans le PLH. Ce dernier, approuvé en décembre 2011 pour la période 2012-2016 et en cours de révision, prévoit la réalisation de 15 logements locatifs sociaux à La Clusaz.</p> <p>Le PLU permet d'atteindre cet objectif et d'anticiper sur la prochaine génération du PLH, en exigeant une part minimum de logements sociaux dans les opérations. En outre, il renforce les exigences du SCOT en matière de politique sociale (qui sont d'exiger 20% de LLS pour toute opération de plus de 10 logements).</p>																														
II.15	REALISER DES LOGEMENTS POUR TOUS	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">Part de logements sociaux exigée</th> <th colspan="2">Nombre minimum de logements sociaux réalisés</th> </tr> <tr> <th>Dont locatifs</th> <th>Dont accession</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zones UH</td> <td>25% à partir de 4 logements</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Le Clos (1AUH1-oap3)</td> <td>30%</td> <td>21</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grand Maison S1 (1AUH1-oap4)</td> <td>100%</td> <td>15</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grand Maison S2 (1AUH1-oap4)</td> <td>100%</td> <td></td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Gotty (1AUH2)</td> <td>30%</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td>38</td> <td>30</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ainsi au minimum 68 logements sociaux pourront être réalisés (soit près de 20% de la capacité d'accueil du PLU, tous logements confondus), dont plus de 55% en locatif.</p> <p>NB : les logements sociaux éventuellement réalisés dans des opérations en zone UH, difficilement appréciables, ne sont ici pas quantifiés, mais pourraient se cumuler à ceux indiqués ci-dessus. A cette fin, le PLU met en œuvre une mesure incitative, en permettant une majoration de 20% du CES pour les opérations produisant une part de LLS en zone UH.</p> <p>Un périmètre de MIXITE SOCIALE est identifié au centre-village, au sein duquel 100% des logements réalisés devront être à destination des travailleurs saisonniers.</p>		Part de logements sociaux exigée	Nombre minimum de logements sociaux réalisés		Dont locatifs	Dont accession	Zones UH	25% à partir de 4 logements			Le Clos (1AUH1-oap3)	30%	21		Grand Maison S1 (1AUH1-oap4)	100%	15		Grand Maison S2 (1AUH1-oap4)	100%		30	Gotty (1AUH2)	30%	2		TOTAL		38	30
	Part de logements sociaux exigée	Nombre minimum de logements sociaux réalisés																														
		Dont locatifs	Dont accession																													
Zones UH	25% à partir de 4 logements																															
Le Clos (1AUH1-oap3)	30%	21																														
Grand Maison S1 (1AUH1-oap4)	100%	15																														
Grand Maison S2 (1AUH1-oap4)	100%		30																													
Gotty (1AUH2)	30%	2																														
TOTAL		38	30																													
II.7	SE DOTER DES OUTILS EXISTANTS POUR AVOIR UNE MAITRISE FONCIERE POUR L'HABITAT	<p>Compte-tenu de l'importance et de l'urgence de la réalisation de résidences principales afin de proposer une offre en logements adaptée et de contenir l'exode de la population en cours, toutes les zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat répondent aux besoins à court et moyen terme et sont prioritaires.</p> <p>Afin de mettre en œuvre une politique foncière en faveur du logement, la commune instaurera par ailleurs un droit de préemption urbain (DPU) sur les zones urbanisées et à urbaniser du PLU.</p>																														

SCOT	PLU DE LA CLUSAZ
ORIENTATIONS DU DOG Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPEE PAR LE SCOT : DEVELOPPEMENT URBAIN

II.4	LIMITER L'URBANISATION DANS LES ZONES SOUMISES AUX RISQUES NATURELS	<p>La protection envers les risques naturels, est traduite dans le PLU notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le report au plan de zonage des zones de risque fort du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn), en tant que « secteur de risque naturel fort », - l'annexion au dossier de PLU du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) en vigueur (dans la pièce n°4-2 du dossier de PLU), - les diverses mesures mises en place pour la gestion des eaux pluviales et de ruissellement (voir ci-après). - la protection des boisements jouant un rôle de stabilisation des terres et lutte contre les risques d'avalanche.
II.5	LIMITER LE RISQUE DE RUISSellement ET D'INONDATION	<p>Diverses mesures sont mises en œuvre par le PLU dans l'objectif d'une meilleure gestion des eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - obligations en termes d'assainissement des eaux pluviales encadrées par l'article 4 du règlement de chaque zone, et complétées par le volet « eaux pluviales » des annexes sanitaires, auquel il est nécessaire de se référer pour toute opération, - obligations en faveur de la limitation de l'imperméabilisation des sols (surfaces à maintenir en espaces verts en pleine terre, aires de stationnement à réaliser en matériaux perméables...), - part minimum d'espaces perméables en zone UH, - intégration dans l'OAP sectorielle n°3 de l'obligation de réaliser un bassin de rétention des eaux pluviales, - plusieurs emplacements réservés destinés à renforcer les infrastructures de gestion des eaux pluviales, - intégration dans le règlement et l'OAP patrimoniale de prescriptions et préconisations en faveur de la gestion des abords des cours d'eau, - protection des zones humides (délimitées en tant que « secteurs d'intérêt écologique »).

SCOT	PLU DE LA CLUSAZ
ORIENTATIONS DU DOG Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPPEE PAR LE SCOT : CADRE DE VIE

II.8	FAVORISER L'INSERTION PAYSAGERE, ENVIRONNEMENTALE ET URBAINE DES PROJETS DE CONSTRUCTION, DE RENOVATION OU D'EXTENSION	<p>Le développement de l'urbanisation s'appuie sur les sensibilités paysagères identifiées dans l'analyse de l'Etat Initial de l'Environnement. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par rapport au POS, et même à l'enveloppe bâtie existante, le PLU limite fortement l'étalement urbain en réduisant très sensiblement les espaces permettant le développement de l'urbanisation, dont les limites s'appuient notamment sur les sensibilités paysagères des sites, - les zones urbanisées et à urbaniser à vocation dominante d'habitat comportent plusieurs secteurs différenciés, dont les règles visent notamment l'adaptation de la densité, des hauteurs, de la part d'espaces verts,... en fonction de l'environnement bâti et paysager existant, - les OAP sectorielles encadrent l'aménagement futur de secteurs de développement de l'urbanisation et d'opérations de renouvellement urbain, - la restauration et l'entretien des chalets d'alpages sont autorisés, dans les conditions fixées par la loi montagne en vue de la préservation de ce patrimoine. <p>Les dispositions du règlement ne font pas obstacle à la mise en œuvre de dispositifs permettant de limiter la consommation énergétique.</p>
II.9	ENCOURAGER UNE ARCHITECTURE DE QUALITE ET LE DEVELOPPEMENT DES ECONOMIES D'ENERGIE	
II.11	GERER LE STATIONNEMENT DANS LES CENTRES-BOURGS ET DANS LES PROJETS D'URBANISATION	<p>Un volet important du PLU concerne la mise en œuvre d'une politique de stationnement adapté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'article 12 du règlement impose un nombre de places de stationnement minimum (pour le logement en zones UH et 1AUH, les activités en zones UT et UX) ou adapté aux opérations. - plusieurs emplacements réservés visent le renforcement du stationnement public.
II.13	SOUTENIR LA MISE EN ŒUVRE DE MESURES COHERENTES POUR LA MOBILITE DOUCE	<p>Le PLU met en place les outils visant à encourager la mobilité douce :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'article 12 du règlement impose la réalisation de locaux vélos, quantifiés pour le logement collectif, et qui doivent être adaptés pour les autres opérations. - plusieurs emplacements réservés visent le développement du maillage de liaisons douces, en et hors milieu urbanisé.
II.16	DEVELOPPER UNE OFFRE SUFFISANTE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS A LA POPULATION	<p>Le PLU œuvre en faveur du renforcement de la mixité fonctionnelle au travers des dispositions de la zone UH.</p> <p>En ce qui concerne les équipements de proximité, leur gestion et leur développement sont prévus et encadrés par le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ils sont autorisés dans la plupart des zones, en mixité avec l'habitat ou d'autres occupations, et font l'objet de mesures adaptées à leurs contraintes propres de fonctionnement, - la zone UE et le secteur Ne leurs sont spécifiquement dédiées, dont le développement est organisé aux lieudits La Croix et Champ Giguet par des OAP, - des emplacements réservés sont voués au renforcement des équipements publics.

SCOT	PLU DE LA CLUSAZ
ORIENTATIONS DU DOG Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPPEE PAR LE SCOT : PROTECTION DES RESSOURCES NATURELLES – LIMITATION DES NUISANCES

III.2	LIMITER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DANS LES SECTEURS NE DISPOSANT PAS D'UNE ALIMENTATION EN EAU ET ENERGIE SUFFISANTE	<p>Concernant l'eau potable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les perspectives de croissance induites par le PLU sont compatibles avec la disponibilité de la ressource en eau à échéance de ce dernier. A plus long terme des solutions devront être trouvées pour équilibrer la ressource avec les besoins en période de pointe. - Les points de captage d'eau potable présents sur la commune sont protégés par les termes des DUP, et font l'objet de servitudes d'utilité publique annexées au PLU. - Un emplacement réservé est inscrit pour la protection du périmètre immédiat d'un captage d'eau potable et son accès. - Les obligations en termes d'alimentation en eau potable et de défense incendie des opérations sont encadrées par l'article 4 du règlement de chaque zone, et complétées par le volet « eau potable » des annexes sanitaires. <p>Concernant les eaux usées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les obligations en termes d'assainissement des eaux usées (collectif ou autonome) sont encadrées par l'article 4 du règlement de chaque zone, et complétées par le volet « assainissement des eaux usées » des annexes sanitaires. - La commune approuvera son zonage de l'assainissement des eaux usées concomitamment au PLU.
III.3	PRESERVER LES ZONES HUMIDES	On se référera à l'orientation I.1 du DOG ci-avant : « Protéger les espaces naturels remarquables, réservoirs de biodiversité ».
III.4	PRESERVER LES COURS D'EAU ET ENGAGER UNE DEMARCHE GLOBALE DE GESTION A L'ECHELLE DU BASSIN VERSANT	<p>Le PLU met en œuvre le dispositif suivant afin de protéger les abords des cours d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone naturelle (ou localement agricole) de la plupart des abords des cours d'eau, couverts en outre par leur identification en tant que « secteurs d'intérêt écologique », interdisant toute nouvelle construction. - Protection des ripisylves par leur identification à l'OAP patrimoniale en tant que trame végétale (leur classement en EBC n'a pas été retenu, afin de permettre les travaux d'entretien, voire d'éventuels aménagement ou ouvrages destinés à la lutte contre les risques de débordement torrentiels). - Préconisations de l'OAP patrimoniale applicables aux cours d'eau et leurs abords.
III.5	PRESERVER LES PLANS D'EAU	<p>Les abords naturels du lac des Confins sont protégés par un périmètre délimité au titre de l'article L122.13 du CU, en vue de leur protection.</p> <p>En compatibilité avec le SCOT, les retenues collinaires pour la production de neige de culture ne sont pas couvertes par ce périmètre.</p>

SCOT	PLU DE LA CLUSAZ
ORIENTATIONS DU DOG Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPPEE PAR LE SCOT : CADRE DE VIE

III.7 III.8	<p>AMELIORER L'EPURATION DES EAUX USEES ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES</p> <p>FAVORISER UNE GESTION ECONOMOME DE L'EAU DONNANT LA PRIORITE A L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE</p>	<p>On se référera ci-avant aux orientations III.2 du DOG « Limiter le développement urbain dans les secteurs ne disposant pas d'une alimentation en eau et énergie suffisante » et II.5 « Limiter le risque de ruissellement et d'inondation ».</p>
III.10 III.11	<p>DIMINUER LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DU TERRITOIRE</p> <p>DEVELOPPER LA PRODUCTION LOCALE D'ENERGIE RENOUVELABLE</p>	<p>Autant que faire se peut, le développement de l'urbanisation est organisé prioritairement au centre-village et à ses abords (zone d'urbanisation future au lieudit Le Clos, opérations de renouvellement urbain du centre-village, règles de densités plus fortes au village et à ses abords).</p> <p>L'article 11 du règlement sur l'aspect extérieur des constructions ne fait pas obstacle au développement des énergies renouvelables, ni des constructions à énergie positives ou du moins autonomes en énergie : <i>«Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.»</i></p> <p>En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes, des reculs inférieurs (par rapport aux voies et aux limites séparatives) sont autorisés, ceci afin de ne pas faire obstacle à ces travaux d'isolation destinés à la maîtrise de la consommation énergétique.</p>
III.18	REDUIRE LES NUISANCES SONORES	Annexion au PLU de l'arrêté de classement des axes bruyants et report des périmètres affectés par le bruit au document graphique annexe du PLU.

SCOT	PLU DE LA CLUSAZ
ORIENTATIONS DU DOG Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPEE PAR LE SCOT : ECONOMIE

IV.1	PRESERVER LES SIEGES D'EXPLOITATION	On se référera aux orientations I.3 à I.5 du DOG relatives à l'agriculture. En outre, les bâtiments agricoles sont portés à titre indicatif sur les règlements graphiques.
IV.2	ENCOURAGER L'INNOVATION ET PROMOUVOIR LES ACTIVITES AGRICOLES	Le PLU reconnaît la synergie entre les activités agricoles et touristiques, et met en œuvre des dispositions permettant le développement de l'agrotourisme, lesquelles sont encadrées afin de ne pas porter atteinte à la fonction productive des exploitations.
IV.4	SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ET LA PERENNITE DE L'ACTIVITE ARTISANALE	Délimitation des secteurs occupés par des activités économiques artisanale en zone UX, en particulier celle située au lieudit Les Fiaux, dont les dispositions réglementaires relatives sont adaptées à la gestion et au développement de ces activités. Le PLU ne prévoit de développement de ZAE artisanales.
IV.6	CONFORTER LE DYNAMISME COMMERCIAL EN CENTRES-BOURGS ET CŒUR DE VILLAGES	Règlements des zones UH permettant la mixité fonctionnelle et le renforcement commercial en mixité avec l'habitat. Dispositions de l'OAP1 du centre-village, encadrant un projet de renouvellement urbain et de renforcement commercial.

SCOT	PLU DE LA CLUSAZ
ORIENTATIONS DU DOG Ayant motivé les dispositions du PLU	Dispositions graphiques et réglementaires

THEMATIQUE DEVELOPEE PAR LE SCOT : TOURISME

V.4	SOUTENIR LA MISE EN PLACE DE PRODUITS TOURISTIQUES PERMETTANT DE REPARTIR DANS LE TEMPS LES FLUX TOURISTIQUES	<p>Cette orientation est l'un des objectifs prioritaires du PLU, qui met en place diverses mesures, afin de favoriser l'attractivité de la station hors saison hivernale et hors ski :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection des paysages et du patrimoine agro-pastoral, naturel et bâti. - OAP pour la valorisation du site du col des Aravis, - Valorisation des espaces publics du centre-village encadré par l'OAP1. - Développement des équipements et aménagements permettant des alternatives ou complémentaires au ski, notamment : <ul style="list-style-type: none"> ▪ secteur Ng permettant le projet d'extension du golf des Confins, ▪ OAP et ER pour le développement des équipements sur le secteur de La Croix, ▪ OAP pour le développement des équipements et aménagements sur le secteur de Champ Giguet. - Dispositions de la zone naturelle permettant les aménagements légers à usage récréatif (sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel du secteur considéré), ainsi qu'en zone agricoles les installations touristiques légères et temporaires, uniquement durant la saison hivernale (sous réserves d'absence d'impact sur l'activité agricole et d'être démontées hors saison hivernale). - Emplacements réservés permettant le développement de sentiers piétons et d'espaces publics, ainsi que l'aménagement d'aires de stationnement démontables répondant aux périodes de fréquentation de pointe, ne portant pas atteinte aux sites.
V.5	DEVELOPPER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE TOURISTIQUE ALTERNATIVE AU « TOUT SKI »	
V.12	GARANTIR UN STATIONNEMENT SUFFISANT PRES DES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES	Règlement de l'article 12 de la zone UT, exigeant un nombre minimum de places de stationnement adapté à la capacité d'accueil des hébergements touristiques.
V.13	DEVELOPPER LA PRISE EN COMPTE DES MODES DOUX DANS LES PROJETS D'ESPACE PUBLIC	Voir l'orientation II.11 : « Gérer le stationnement dans les centres-bourgs et dans les projets d'urbanisation ».
V.18	MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES	Délimitation de la zone UT, destinée aux hébergements touristiques existants et empêchant leur résidentialisation.
V.19	LOCALISER LA CONSTRUCTION DES LITS TOURISTIQUES EN FONCTION DES SITES TOURISTIQUES MAJEURS	Délimitation de secteurs d'hébergements touristiques existant en zone naturelle (Ntc) et STECAL en zones A et N, permettant leur gestion et leur développement dans le respect des caractéristiques et sensibilités naturelles et paysagères des sites.

4.2. Le programme local de l'habitat (PLH) de la CCVT

Le PLU a pris en compte les orientations du PLH de la Communauté de Communes de la Vallée de Thônes, élaboré pour la période 2012-2016 :

- Diversifier les formes d'habitat et limiter la consommation foncière :
 - Pour la mise en œuvre des objectifs du SCOT on se référera ci-avant.
 - Plus des 2/3 de la capacité d'accueil du PLU se situe au sein de zones urbanisées du POS en vigueur lors de l'approbation du PLH.
 - Le dispositif réglementaire du PLU œuvre en faveur de la production de logements collectifs, en particulier au village et dans les opérations encadrées par des OAP.
- Diversifier et développer l'offre de logements accessibles : Production de 15 logements locatifs sociaux à La Clusaz.
 - Comme explicité ci-avant, dans le volet relatif à la compatibilité avec le SCOT, les dispositions du PLU permettent d'atteindre les objectifs du PLH en termes de LLS et d'anticiper sur la prochaine génération du PLH.
 - Le PLU prévoit une opération porteuse de logements en accession aidée.
- Répondre aux besoins spécifiques :
 - Le PLU ne fait pas obstacle à l'adaptation des logements existants aux personnes à mobilité réduite, en prévoyant dans ce cas des dérogations à certaines dispositions réglementaires.
 - Le règlement de la zone UT permet la réalisation de logements pour les travailleurs saisonniers.
 - Un périmètre de MIXITE SOCIALE est identifié au centre-village pour la réalisation de logements à destination des travailleurs saisonniers.

4.3. Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021 est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Le SDAGE a une certaine portée juridique, d'après l'article L212-1 du Code de l'environnement.

Il est opposable à l'administration et non aux tiers, c'est-à-dire que la responsabilité du non-respect du SDAGE ne peut être imputée directement à une personne privée. En revanche toute personne pourra contester la légalité de la décision administrative qui ne respecte pas les mesures du document. Tous les programmes ou décisions administratives ne peuvent pas être en contradiction avec le SDAGE sous peine d'être annulés par le juge pour incompatibilité des documents.

Le SDAGE comporte neuf orientations fondamentales :

- OF0 : S'adapter aux effets du changement climatique.
- OF1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
- OF2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.
- OF3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement.
- OF4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.
- OF5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les substances dangereuses et la protection de la santé :
 - OF5A : Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle.
 - OF5b : Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques.
 - OF5c : Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses.
 - OF5D : Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles.
 - OF5E : Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine

- OF6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides.
 - OF6A : Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques.
 - OF6B : Préserver, restaurer et gérer les zones humides.
 - OF6C : Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau.
- OF7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
- OF8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Des mesures à mettre en place ont été identifiées en 2015 par le SDAGE sur le bassin versant Fier et Lac d'Annecy (HR_06_05) pour les masses d'eau superficielles :

- (MIA0301) Aménager un ouvrage qui contraint la continuité écologique (espèces ou sédiments)
- (MIA0703) Mener d'autres actions diverses pour la biodiversité
- (MIA0101) Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques
- (MIA0202) Réaliser une opération classique de restauration d'un cours d'eau
- (MIA0203) Réaliser une opération de restauration de grande ampleur de l'ensemble des fonctionnalités d'un cours d'eau et de ses annexes
- (MIA0204) Restaurer l'équilibre sédimentaire et le profil en long d'un cours d'eau
- (MIA0402) Mettre en oeuvre des opérations d'entretien ou de restauration écologique d'un plan d'eau
- (MIA0601) Obtenir la maîtrise foncière d'une zone humide
- (MIA0602) Réaliser une opération de restauration d'une zone humide
- (MIA0701) Gérer les usages et la fréquentation sur un site naturel
- (MIA0703) Mener d'autres actions diverses pour la biodiversité
- (ASS0201) Réaliser des travaux d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales strictement
- (IND0101) Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions associées à l'industrie et de l'artisanat
- (IND0201) Créer et/ou aménager un dispositif de traitement des rejets industriels visant principalement à réduire les substances dangereuses (réduction quantifiée)

- (IND0301) Mettre en place une technologie propre visant principalement à réduire les substances dangereuses (réduction quantifiée)
- (IND0901) Mettre en compatibilité une autorisation de rejet avec les objectifs environnementaux du milieu ou avec le bon fonctionnement du système d'assainissement récepteur
- (IND0202) Créer et/ou aménager un dispositif de traitement des rejets industriels visant à réduire principalement les pollutions hors substances dangereuses
- (RES0101) Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver la ressource en eau

A cet effet, le présent PLU respecte pour ce qui concerne son champ d'intervention, les orientations et mesures préconisées par le SDAGE :

- La préservation des milieux spécifiques (écosystèmes aquatiques et zones humides).
- La préservation des champs d'expansion des crues par le classement en N de berges des cours d'eau sur la majeure partie du linéaire.
- Le raccordement obligatoire de toute nouvelle construction à un système d'épuration adapté.
- Le traitement si nécessaire des eaux pluviales avant rejet au milieu naturel.
- Une augmentation modérée de population permise à l'échéance du PLU.

4.4. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le SRCE Rhône Alpes a été approuvé le 19 Juin 2014. 8 enjeux y ont été identifiés :

- L'étalement urbain et l'artificialisation des sols : des conséquences irréversibles sur la fonctionnalité du réseau écologique.
- L'impact des infrastructures sur la fragmentation et le fonctionnement de la TVB.
- L'accompagnement des pratiques agricoles et forestières pour favoriser une TVB fonctionnelle.
- L'impact des activités anthropiques sur la continuité des cours d'eau et leurs espaces de mobilité.
- Les spécificités des espaces de montagnes en Rhône Alpes.
- L'accompagnement du développement des énergies renouvelables.
- L'intégration de la biodiversité dans toutes les politiques publiques et leur gouvernance.
- Le changement climatique et son impact sur la biodiversité.

Le PLU de La Clusaz prend en compte les grands enjeux du SRCE puisque :

- Il privilégie le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine et limite ainsi l'extension de l'urbanisation au sein d'espaces naturels.
- Il favorise la mixité des fonctions (habitat, services, commerces, loisirs) et agit donc sur la réduction des déplacements en véhicule motorisé.
- Il identifie sur le règlement graphique les réservoirs de biodiversité (dont les Natura 2000) et les corridors écologiques et leur associe des prescriptions spécifiques dans le règlement écrit.
- Il maintient une bande N (naturelle) de part et d'autres des berges des différents cours d'eau de la commune, et identifie spécifiquement les zones humides de l'inventaire départemental.
- Il autorise dans le règlement écrit la mise en place d'installations productrices d'énergies renouvelables.
- Il permet un développement et une bonne gestion des activités économiques hors-ski.

4.5. Le Schéma Régional Climat Air Energie

Le PLU de La Clusaz doit prendre en compte le SRCAE, arrêté le 24 Avril 2014 par le Préfet de Région. Les objectifs de ce schéma sont :

- La lutte contre la pollution atmosphérique et l'adaptation aux changements climatiques en matière de maîtrise de la demande en énergie
- Le développement des énergies renouvelables et de la réduction des gaz à effet de serre
- La définition de « zones sensibles » : zones où les orientations destinées à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique peuvent être renforcées.

Une cartographie des « zones sensibles » pour la qualité de l'air a été réalisée dans le cadre du SRCAE. En Rhône-Alpes, les zones sensibles concernent essentiellement les grands bassins de vie, la proximité des principaux axes routiers et les fonds de vallées alpines. La commune n'est pas située en zone sensible.

Le PLU relaie ses grands objectifs en privilégiant le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante, en favorisant de fait la mixité des fonctions (habitat/services/commerces) et en développant les modes de déplacements « doux » ou en commun et les constructions économes en énergies (énergies renouvelables, constructions passives).

4.6. Les servitudes d'utilité publique

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les servitudes d'utilité publique instituées sur la commune, dans un but d'intérêt général.

Elles affectent l'utilisation du sol et constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- Soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.
- Soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple, les diverses servitudes créées pour l'établissement des lignes de télécommunications, de transport d'énergie électrique.

Certaines des dispositions du PLU de La Clusaz sont directement motivées par le souci de prise en compte de servitudes. Il s'agit notamment :

- pour le PPRn, à reporter les secteurs et dispositions applicables aux zones soumises à risque fort,
- pour les sites inscrits, de mettre en œuvre des dispositions de protection du patrimoine paysager.

Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique figurent parmi les annexes du dossier du PLU (pièce N°4-2).

4.7. Le Plan de Prévention des Risques naturels

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn), opposable depuis le 15 avril 2013. Une carte des aléas et une carte des risques ont été réalisées sur la commune (voir ci-après).

Le PPR constitue une servitude d'utilité publique affectant l'occupation des sols. Cette servitude (PM1) interdit de construire dans les zones rouges (risques élevés) et autorise de construire sous réserve du règlement du PPR dans les zones bleues (risques modérés).

Les zones de risques forts sont réglementées par le Plu au titre de l'article R.123-11-b du Code de l'Urbanisme.

4.8. Le Schéma régional des carrières

La Région Rhône-Alpes ne dispose pas à ce jour de Schéma Régionale des Matériaux de Carrières.

L'analyse de l'articulation du PLU avec ce schéma est donc sans objet.

4.9. Les autres plans, schémas ou programmes supra-communaux

Outre les documents évoqués précédemment, avec lequel le PLU de La Clusaz doit être « compatible », celui-ci, à travers son PADD et ses diverses dispositions, participe également à divers documents qu'il a pris en compte, ou auxquels il s'est référé (à un stade ou à un autre de l'élaboration du projet de PLU), parmi lesquels :

- La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes du Nord (DTA), soumis à enquête publique en 2010, mais non approuvée avant la publication de la loi "ENE" du 12 juillet 2010.
- Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) approuvé le 24/02/2012.
- Le Plan Climat-Energie du Conseil Départemental de la Haute-Savoie.
- Le risque de pollution des sols (Article L125-6 du Code de l'environnement).
- L'Atlas départemental des paysages.
- Le Plan départemental ou interdépartemental de gestion des déchets issus des chantiers du BTP (approuvé en 2004).
- Le Schéma départemental des carrières (2004).
- Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV), approuvé le 20 janvier 2012, pour la période 2012-2017.