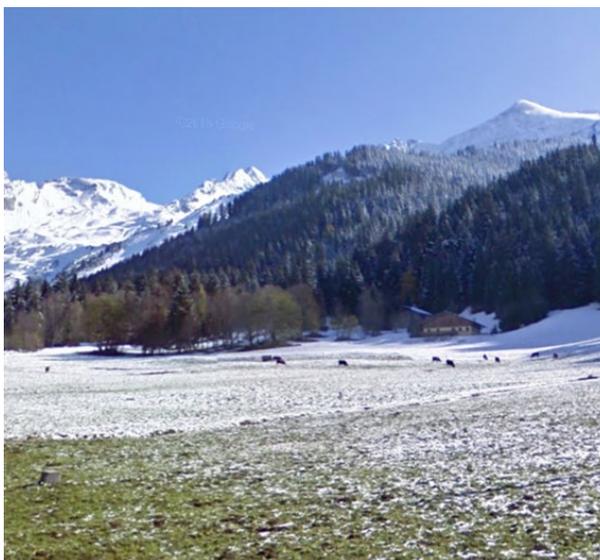


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE LA CLUSAZ

Modification Simplifiée N°1 du PLU



NOTE DE PRESENTATION

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

Le Maire
André VITTOZ

Pièce N°1

SOMMAIRE

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

I. LE CONTEXTE GENERAL

1- Localisation et positionnement de la commune

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

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

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

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

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

2- Le PLU de La Clusaz

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

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

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

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

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

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

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

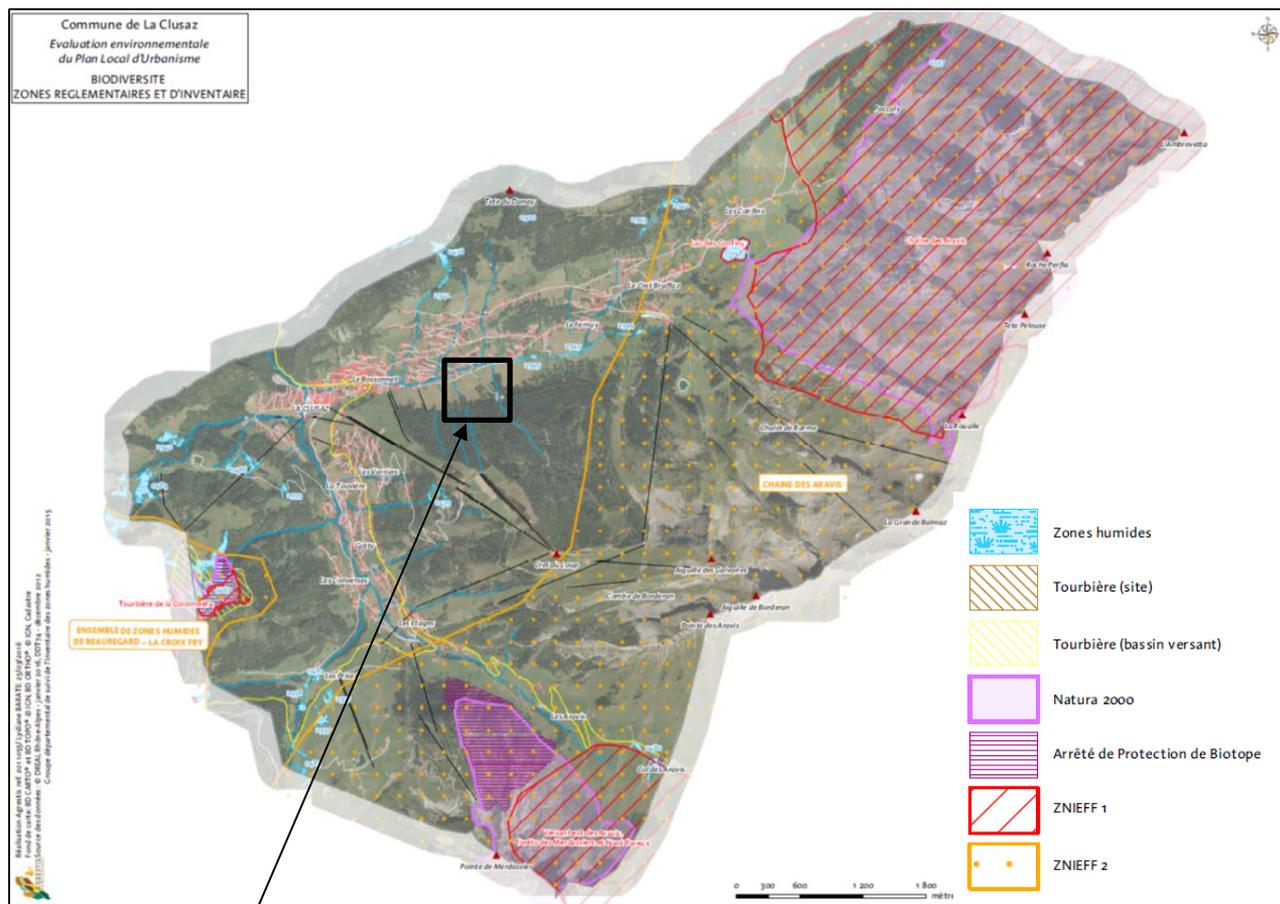
Par ses choix de développement, le projet communal s'inscrit dans le cadre d'une protection renforcée des qualités paysagères et environnementales du territoire, permettant d'affirmer la qualité et l'authenticité de son "cadre de vie", façonné par l'agro-pastoralisme, de maîtriser et limiter l'impact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

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

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

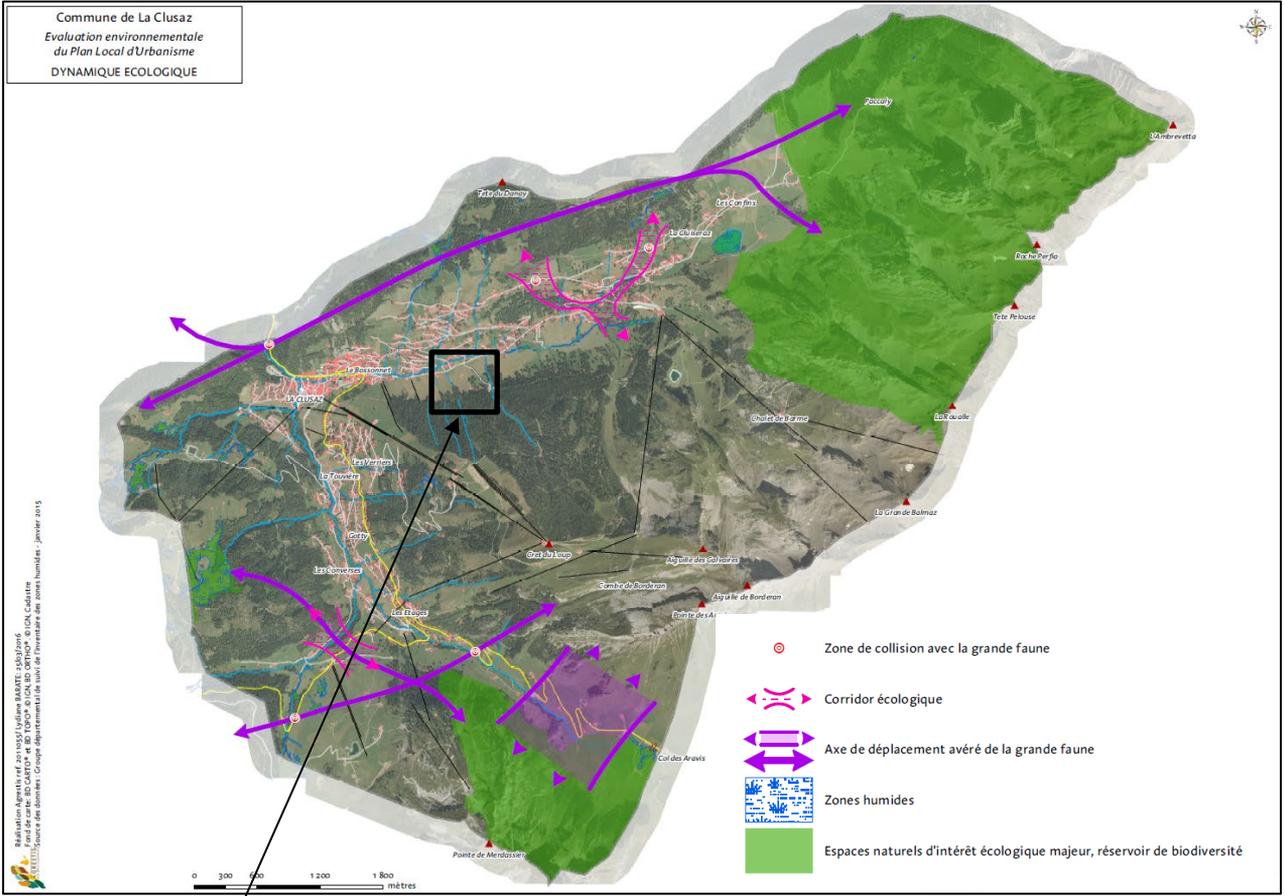
Un état initial de l'environnement a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU, approuvé le 6 avril 2017. L'état initial ci-après est centré plus spécifiquement sur le secteur concerné par la présente modification simplifiée.

1- Biodiversité et dynamique écologique



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

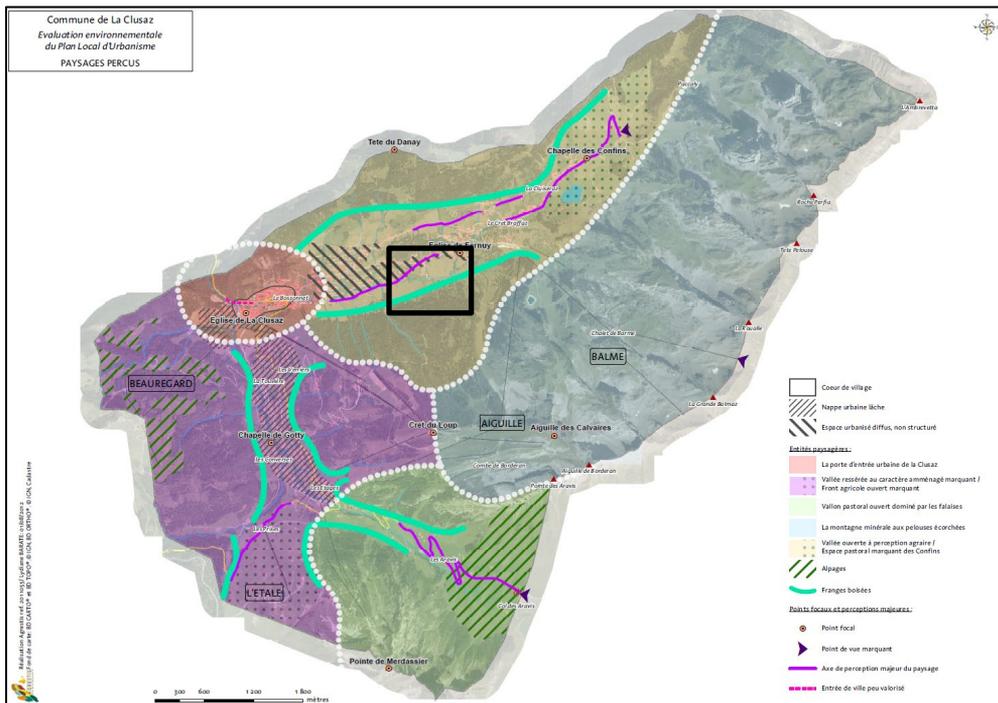
Le secteur concerné est situé à plus de 2,5 km de la zone Natura 2000 la plus proche. Il n'est couvert par aucune zone d'inventaire ou réglementaire.



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

2- Paysages

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



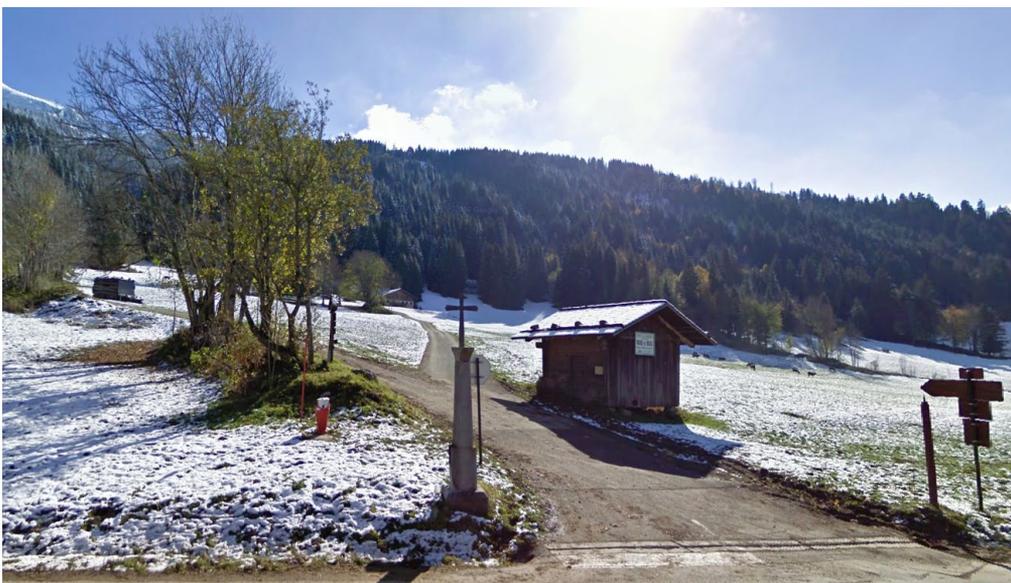
- Vallée ouverte à perception agraire / Espace pastoral marquant des Confins
- Alpages
- Franges boisées



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



... et en hiver



L'accès au chalet depuis la route des Confins

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

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

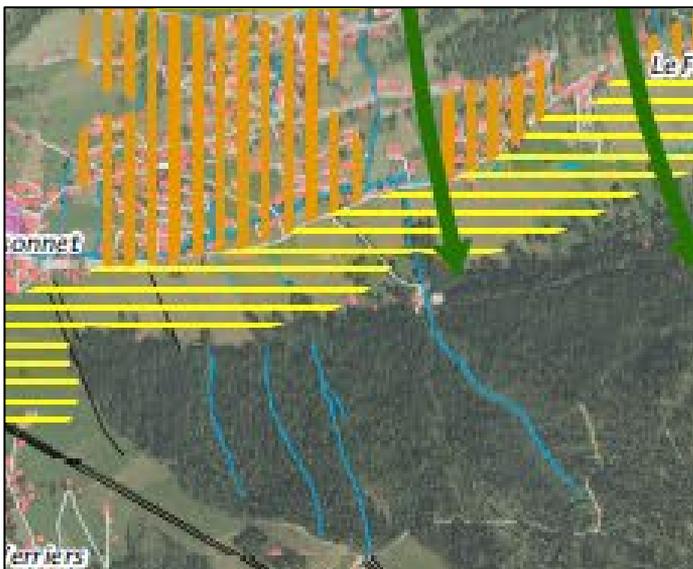


Le chalet en perception rapprochée



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

En 1980, le chalet déjà affecté au tourisme social

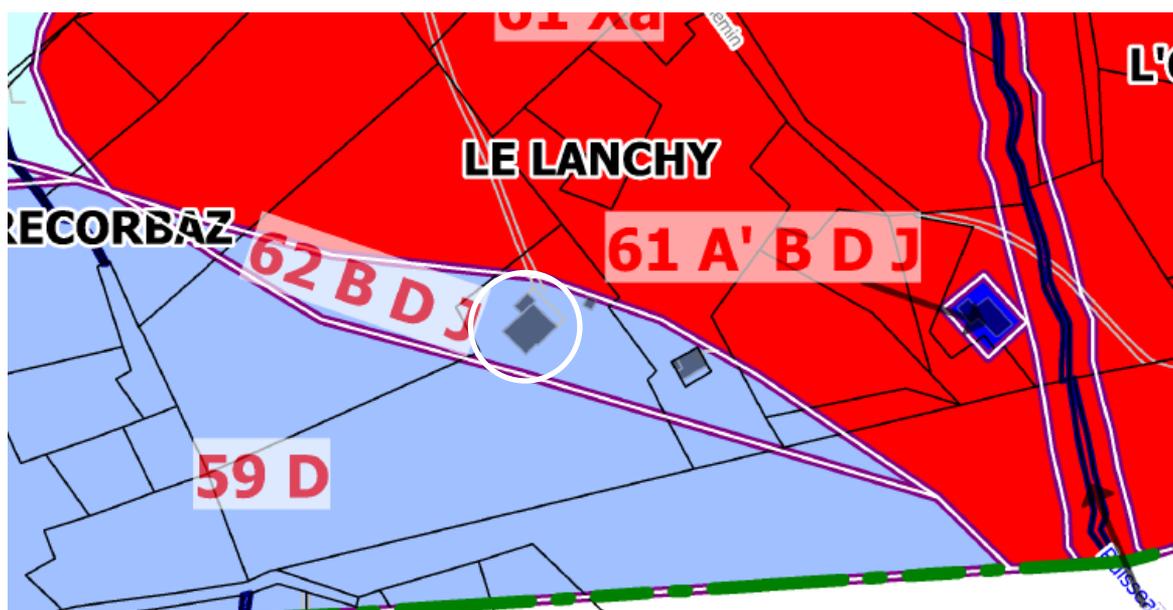


Le secteur est globalement concerné par un enjeu paysager lié au caractère structurant des espaces ouverts et au traitement des franges.

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

4- Risques

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



5- Autres thématiques liées à l'environnement

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

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

6- Principaux enjeux environnementaux liés au projet

Les principaux enjeux environnementaux sont liés à :

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

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

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

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

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

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

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



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

Ainsi, la présente procédure porte sur la modification :

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

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

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

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

- ni dans ses grands principes réglementaires.

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

2- La procédure de modification simplifiée

► Le champ d'application de la modification :

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

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

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

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

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

► Le régime juridique de la modification :

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

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

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

IV. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

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

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

► Résumé non technique :

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

Ces enjeux environnementaux sont intégrés au projet :

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

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

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

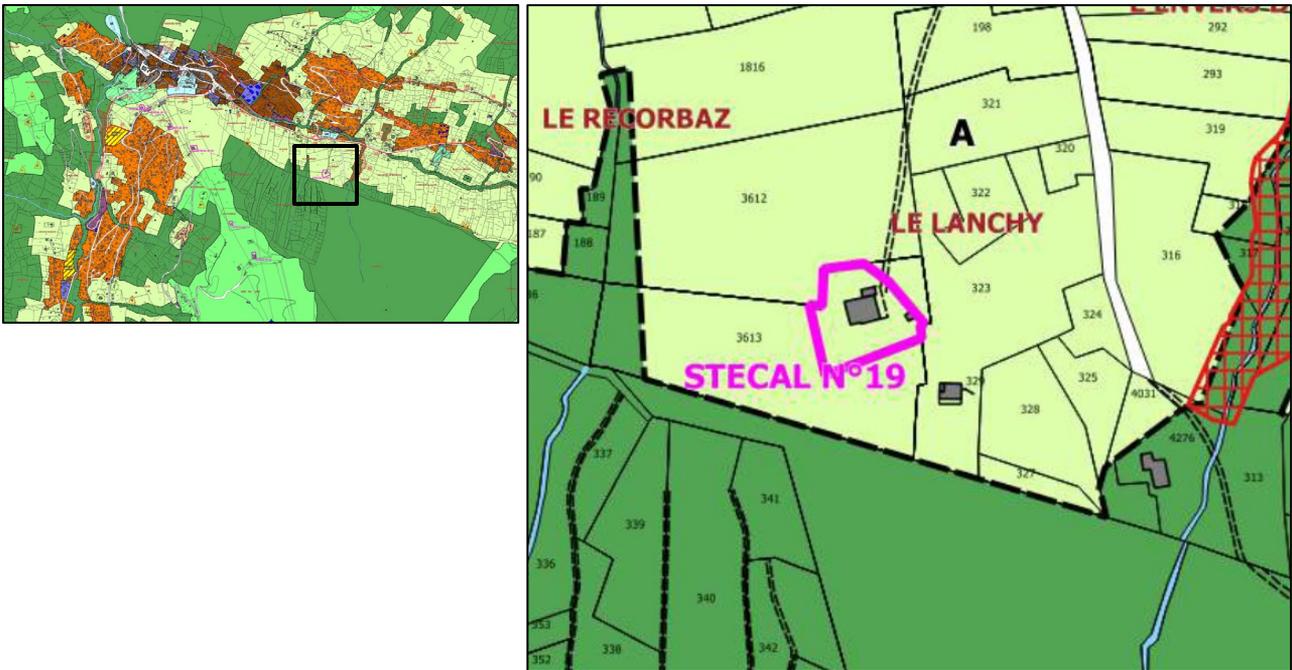
IV. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

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

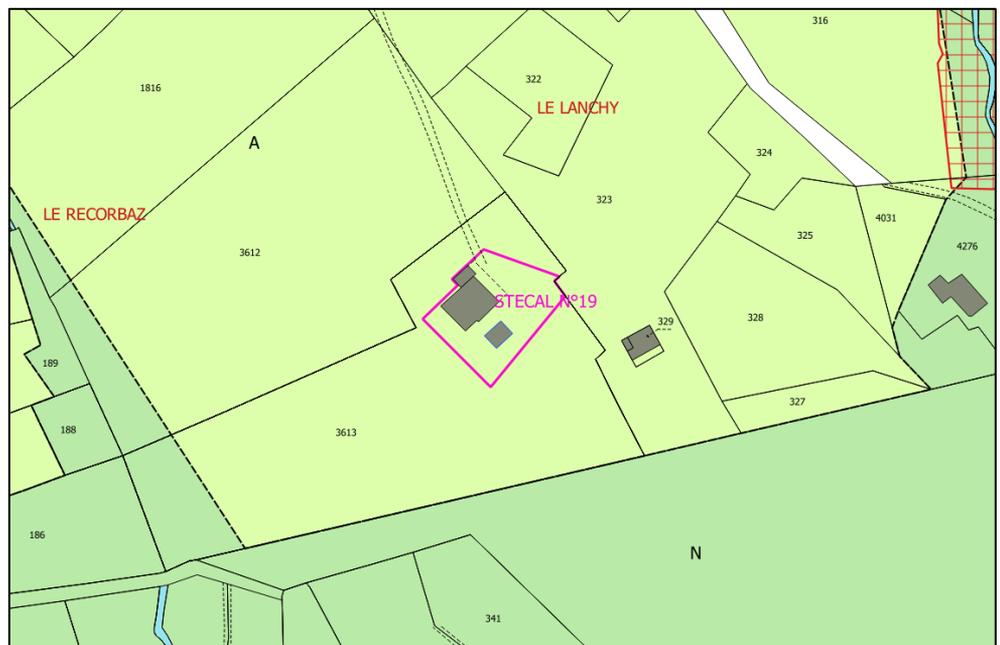
La modification porte sur la délimitation du STECAL N°19, qui est réduit au Nord et à l'Est de la construction principale existante, afin que son extension et l'édification d'annexes éventuelles aient un impact visuel modéré.

En effet, la délimitation actuelle serait susceptible de porter atteinte à l'intégrité du panneau paysager, dans la mesure où elle permet l'extension ou les annexes de la construction au Nord, sur l'espace agricole en avant-plan.

Règlement graphique 3-1 avant modification simplifiée n°1 du PLU



Règlement graphique 3-1 après modification simplifiée n°1 du PLU



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

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

► Article 13

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

Article.13.A

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.0 - Généralités :

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2).

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Dans le STECAL N°19 :

- ***les espaces libres non nécessaires au projet doivent être maintenus en espaces ouverts de type pré.***

Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques.

[...]