
COMMUNE DE LA CLUSAZ

MODIFICATION DU PLU POUR UN PROJET
D'AMENAGEMENT DANS LE CENTRE VILLAGE

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS
AU TITRE DU R. 104-33 A R. 104-37
DU CODE DE L'URBANISME

ANNEXES 3
AUTOEVALUATION

17 AVRIL 2025

SOMMAIRE

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 - | MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE | 4 |
| 1.1 - | LES ZONES REGLEMENTAIRES ET D'INVENTAIRES SUR LA COMMUNE..... | 4 |
| 1.2 - | LES HABITATS NATURELS | 5 |
| 1.3 - | LA FLORE | 5 |
| 1.4 - | ANALYSE DES INCIDENCES | 6 |
| 2 - | EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE(S) SITE(S) NATURA 2000 ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES DOMAGEABLES DU PLU. (3° DU R.151-3 DU CU)..... | 7 |
| 3 - | CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER..... | 9 |
| 3.1 - | ANALYSE DES INCIDENCES | 9 |
| 4 - | RESSOURCE EN EAU | 10 |
| 4.1 - | EAU POTABLE ET AUTRES PRELEVEMENTS | 10 |
| 4.2 - | BILAN BESOINS/RESSOURCES | 11 |
| 4.3 - | REJETS EAUX PLUVIALES..... | 12 |
| 4.4 - | ASSAINISSEMENT | 14 |
| 4.5 - | ANALYSE DES INCIDENCES | 15 |
| 5 - | PAYSAGE ET PATRIMOINE BATI | 16 |
| 5.1 - | PAYSAGE | 16 |
| 5.2 - | BATI..... | 16 |
| 5.3 - | ANALYSE DES INCIDENCES | 18 |
| 6 - | LES SOLS | 19 |
| 6.1 - | ANALYSE DES INCIDENCES | 19 |
| 7 - | LES DECHETS..... | 20 |
| 7.1 - | ANALYSE DES INCIDENCES | 20 |
| 8 - | RISQUES..... | 21 |
| 8.1 - | RISQUES NATURELS | 21 |
| 8.2 - | RISQUES TECHNOLOGIQUES | 23 |
| 8.3 - | ANALYSE DES INCIDENCES | 23 |
| 9 - | ENERGIE / CLIMAT – QUALITE DE L'AIR..... | 24 |

| | | |
|-------------|------------------------------|-----------|
| 9.1 - | CONSOMMATION D'ENERGIE | 24 |
| 9.2 - | QUALITE DE L'AIR..... | 24 |
| 9.3 - | ANALYSE DES INCIDENCES | 25 |
| 10 - | CONCLUSION..... | 25 |

1.2 - LES HABITATS NATURELS

Le projet s'inscrit au cœur de la Clusaz, dans un contexte déjà urbanisé. Le projet consiste au réaménagement d'un secteur déjà urbanisé.

Toutefois, la zone à côté de l'actuel city stade correspond à une prairie sèche améliorée (CB 81.1).

SYNTHESE

Aucun habitat humide ou communautaire sur le secteur de projet

1.3 - LA FLORE

DONNEES BIBLIOGRAPHIQUES

Les données géolocalisées de la base de données Biodiv'AURA, la plateforme régionale de SNIP, ont été téléchargées sur la commune de La Clusaz. Ces données n'identifient aucune espèce d'intérêt patrimoniale ni dans l'emprise de modification du PLU, ni dans son environnement proche.

POTENTIALITES AU REGARD DES HABITATS ET DES DONNEES BIBLIOGRAPHIQUES

Au vu de la banalité des habitats naturels (81.1- Prairies sèches améliorées et 85. – Jardins), nous estimons toutefois que la potentialité d'accueil d'espèces patrimoniales dans cette emprise est très faible.

EN SYNTHESE

Très faible potentiel de présence d'espèces floristique patrimoniales dans la « Prairie sèche améliorée » (CB 81.1), seul espace « naturel » présent dans l'emprise d'évolution du PLU.

1.4 - ANALYSE DES INCIDENCES

| INCIDENCES potentielles | MESURES |
|---|--|
| FAVORABLES | |
| <p>L'évolution du PLU ne modifie pas l'emprise des espaces destinés à être aménagés, actuellement classés UTv et Ue. Il n'y a pas de nouvelles incidences de la modification sur les habitats naturels et agricoles</p> <p>Revalorisation des bords du cours d'eau aujourd'hui très minéralisé ;</p> <p>Végétalisation plutôt que minéralisation des espaces publics ;</p> <p>Les espaces extérieurs seront valorisés par l'association d'espaces minéralisés et d'espaces verts, et le maintien "en herbe" des espaces non bâtis de la pente amont pour le secteur 2. L'OAP modifiée vise également un traitement paysager qualitatif sur le secteur de projet.</p> <p>Plantation d'essences variées et locales.</p> | <p>Réaménagement du centre-village :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Mesure OAP : La réimplantation du mini-golf sur le parking public maintient une ouverture visuelle sur le clocher de l'Eglise et sur le grand paysage. Les abords de ce dernier seront aménagés en espace vert, ainsi que l'entrée Ouest du site de l'OAP depuis le carrefour giratoire de l'Ars. > Mesure OAP : Les berges de la rivière du Nant seront revalorisées, voire renaturées, et devront permettre l'aménagement de la liaison piétonne envisagée d'Est en Ouest du site de l'OAP. > Mesure OAP : Les abords des constructions ainsi que les espaces non bâtis seront maintenus en espaces verts sobrement aménagés. > Mesure OAP : En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées. <p>Création du pôle Indoor :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Mesure OAP : Les autres espaces extérieurs doivent être valorisés, par l'association d'espaces minéralisés et d'espaces verts, et le maintien "en herbe" des espaces non bâtis de la pente amont. > Mesure OAP : La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées. |
| DEFAVORABLES | |
| Sans objet | Sans objet |

2 - EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE(S) SITE(S) NATURA 2000 ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES DOMAGEABLES DU PLU. (3° DU R.151-3 DU CU)

Les éléments demandés au 1° de l'article R414-23 du code de l'environnement, sont intégrés à l'Annexe 1 du présent dossier de demande d'examen au cas par cas.

« [...] EXPOSE 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)

Le secteur de modification du PLU est situé à environ 1800 m au nord-est de la zone Natura 2000, référencée ZSC FR8201702 et [ZPS FR8212029 « Plateau de Beauregard »](#).

Les habitats naturels caractérisés dans la zone d'évolution du PLU, non qualifié d'intérêt communautaire, ne correspondent à aucun habitat naturel caractérisé dans la ZPS FR8212029 « Plateau de Beauregard ».

Tableau 1 Habitats naturels de la ZPS FR8212029 « Plateau de Beauregard » (Source ASTERS)

| Grand milieu | Surface (ha) | Habitat d'importance communautaire | Espèces d'importance communautaire |
|---|----------------|---|--|
| Forêt de résineux | 187 (46.3 %) | Forêt acidophile (9410) | |
| Prairie semi-naturelle humides, prairie mésophile améliorée | 91 (22.5 %) | Prairie à Molinie (6410) Prairie de fauche (6520) Mégaphorbiaie de montagne(6430) | Azuré de la Sanguisorbe |
| Marais, Bas-marais, tourbière | 39 (9.7 %) | Tourbière basse alcaline (7230) Tourbière de transition (7140) Tourbière boisée (91D0) Tourbière haute active (7110) | Hypne brillante Azuré de la Sanguisorbe |
| Pelouse alpine et sub-alpine | 35 (8.6 %) | Formation herbeuse à Nard (6230) | |
| Landes, broussailles, recrus | 26 (6.4 %) | Lande alpine et sub-alpine (4060) | |
| Forêt caducifoliée | 21 (5.2 %) | / | |
| Rochers, éboulis | 5 (1.2 %) | / | |
| Eaux courantes | 0,13 (0.03 %) | / | |
| TOTAL | 404 ha* | | |

* Le total est supérieur à la surface du périmètre d'étude car l'inventaire de terrain s'est fait avant l'exclusion de certains secteurs.

EN CONCLUSION :

Nature et importance du document de planification :

Il s'agit d'une modification du PLU qui porte principalement sur une modification des principes d'une OAP déjà existante, d'environ 29 460 m², sur des zones UE, UHv et UTv. Cette OAP concerne le réaménagement du centre-village situé en cœur de la zone urbaine et un pôle Indoor situé en limite de la zone urbaine. Seul le réaménagement du centre-village est concerné par cette modification du PLU. Les éléments relatifs au pôle indoor sont, eux, inchangés.

Localisation des projets autorisés par le PLU, par rapport au(x) sites Natrura 2000 et relations topographique et hydrographiques :

La zone objet de la modification, est située à 1800 m au nord-est de la zone Natura 2000 ZPS FR8212029 « Plateau de Beauregard ».

Incidence des projets autorisés par le PLU sur le fonctionnement des écosystèmes du site Natura 2000 compte tenu de ses caractéristiques et des objectifs de sa conservation :

Le projet n'a pas d'incidences sur la zone Natura 2000 ZPS FR8212029 « Plateau de Beauregard »

La modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur le site Natura 2000 FR8212029 « Plateau de Beauregard ». Cette analyse d'incidence est donc limitée en la circonstance, aux éléments demandés au (1^o) et (2^o) du (I) de l'article R.414-23 du code de l'environnement.

3 - CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER

Source : Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2023

Le secteur de création de logements concerné par la modification de l'OAP est déjà urbanisé, il n'y a donc pas de nouvelle consommation d'espaces. De plus, ces zones sont des changements de zones UTv à UHV-oap1* et UE à UHv-oap1*.

Par la démolition-reconstruction de certains bâtiments, le projet d'aménagement permettra une densification favorable à l'économie d'espace ailleurs sur la commune.

3.1 - ANALYSE DES INCIDENCES

| INCIDENCES potentielles | MESURES |
|---------------------------------|---|
| FAVORABLES | |
| Densification du centre-village | Sans objet |
| DEFAVORABLES | |
| Imperméabilisation des sols | <ul style="list-style-type: none"> > Mesure OAP : Les abords des constructions ainsi que les espaces non bâtis doivent être maintenus en espaces verts sobrement aménagés. > Mesure OAP : La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées. > Mesure OAP : Les autres espaces extérieurs doivent être valorisés, par l'association d'espaces minéralisés et d'espaces verts, et le maintien "en herbe" des espaces non bâtis de la pente amont. |

4 - RESSOURCE EN EAU

4.1 - EAU POTABLE ET AUTRES PRELEVEMENTS

Le schéma directeur eau potable, élaboré par le service O des Aravis, gestionnaire de l'alimentation en eau potable, notamment de la Commune de La Clusaz indique que le bilan besoins/ressources en situation future sur le réseau est déficitaire en jour de pointe, que ce soit en période hivernale (mois de décembre et février) ou estivale (mois de juillet).

La zone, objet de la modification du PLU est desservie par le réseau d'eau potable. La commune de La Clusaz est entièrement alimentée en eau potable par ses propres ressources.

Elle compte actuellement 7 ressources en service sur son territoire :

- > La source de la Gonière,
- > La source des Aravis (2 captages)
- > La source de Combe-Rouge
- > La source du Var,
- > La source du Dard,
- > La source de l'Arpettaz,
- > Le forage de Fernuy.

La Clusaz dispose de 14 sites de stockage (avec 17 réservoirs en tout) en service pour son alimentation en eau potable sur son territoire. De plus, la commune a validé la construction d'un nouveau réservoir sur le secteur de Combe Rouge. Celui-ci sera réalisé par le délégataire O des Aravis

Le réseau de distribution est structuré selon un découpage communal en deux Unités de Distribution Principales :

- ✓ Unité de distribution de la Vallée du Col des Aravis alimentée par les sources de Gonière, des Aravis et de Combe-Rouge. Cette UD est subdivisée en différents sous-secteurs.
- ✓ Unité de distribution de la Vallée des Confins alimentée par les sources du Var, du Dard et de l'Arpettaz, ainsi que par le forage de Fernuy. Cette UD est également subdivisée en différents sous-secteurs.

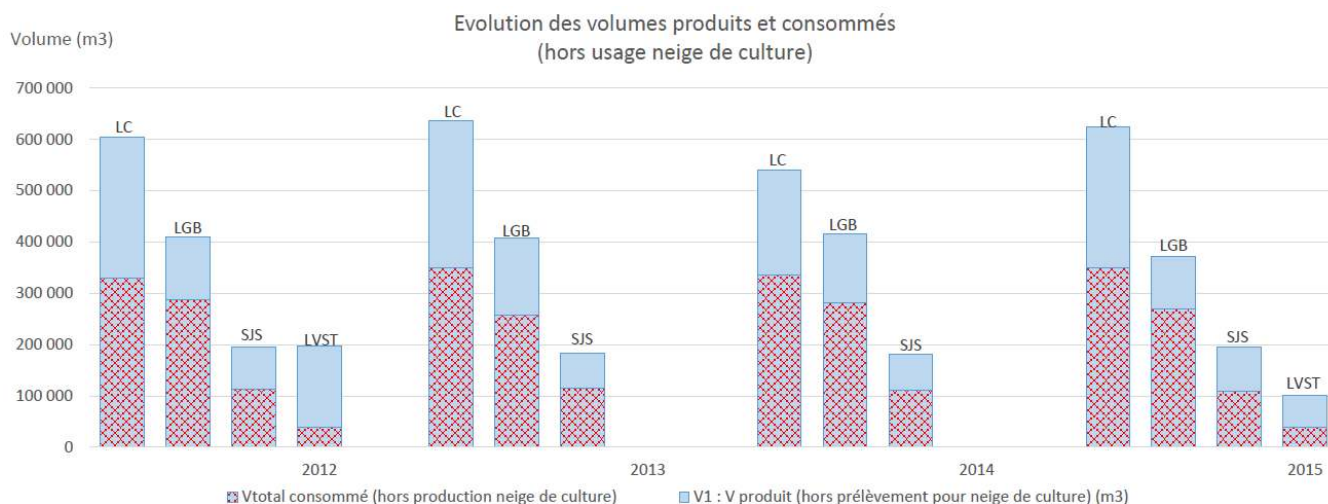
A l'échelle de la commune, il existe des maillages entre les différentes unités de distribution, ce qui permet de sécuriser l'alimentation en eau potable.

4.2 - BILAN BESOINS/RESSOURCES

Source : SDAEP 2019 O des Aravis, RQOS 2022

Selon le RQOS 2022, le volume total mis en distribution pour la commune de La Clusaz en 2022 était de 626 638 m³, et le volume total consommé était de 579 124 m³.

Le volume produit augmente entre 2021 et 2022, passant de 468 770 m³ à 626 638 m³, avec un rendement du réseau allant de 67,5% en 2021 à 92,4% en 2022.



Concernant les dernières données démographiques, les estimations de populations de l'INSEE indiquent entre 2017 et 2024 un taux de croissance annuel en baisse. Entre 2009 et 2014 le taux de croissance annuel moyen avait atteint -1,0%.

Tableau 2 Dynamique démographique de La Clusaz (Source : INSEE)

| | 1 ^{er} janvier 2017 | 1 ^{er} janvier 2024 | Variation de population | Taux de croissance annuel moyen |
|-----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Population totale | 1843 | 1752 | -91 | -0,72% |
| Population municipale | 1783 | 1701 | -82 | -0,67% |

Concernant la quantité de nouveaux logements, entre 2017 et 2023, on dénombre 126 logements créés sur la commune. En moyenne sur la période, 18 nouveaux logements ont été créés annuellement. Le PLU adopté en 2017 prévoyait la construction de 35 logements par an afin de répondre aux besoins des habitants et d'accueillir de nouvelles populations. Cet objectif n'est pas atteint, comme le montrent les chiffres : une population qui décroît et une moyenne d'environ 18/19 logements produits par an. La modification de l'OAP vise à répondre aux besoins en logements sur la commune en densifiant la zone du centre-village, permettant ainsi de créer de plus petites typologies de logements, pour la diversification de l'offre.

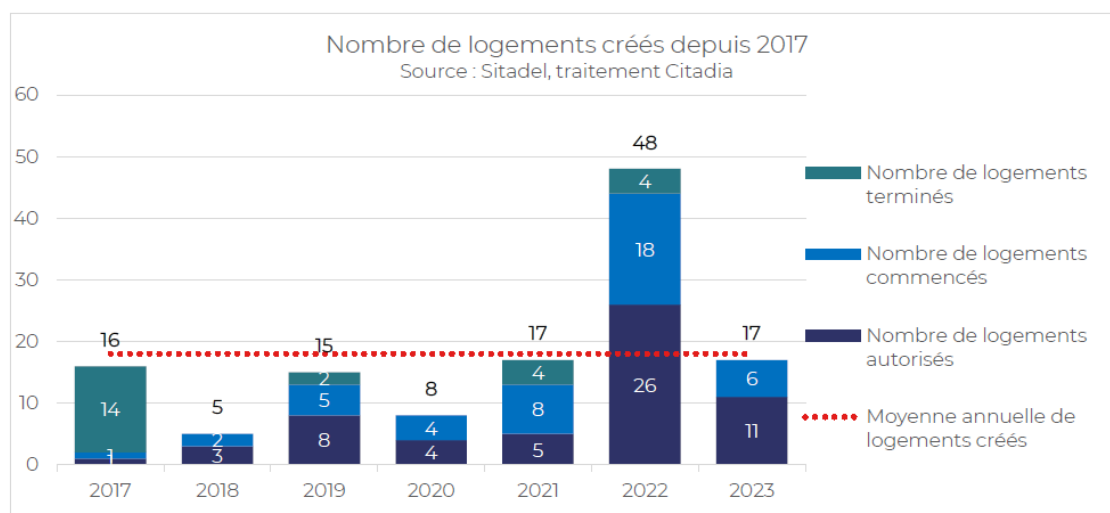


Figure 1 Nombre de logements créés à La Clusaz depuis 2017 (Source : SITADEL)

Le schéma directeur du petit cycle de l'eau des Aravis de 2019 met en évidence un risque de déficit d'eau potable estimé à 36 000 m³ à l'horizon 2040 pour La Clusaz.

Avec l'augmentation des besoins en eau potable estimée en situation future, la commune de La Clusaz, sans prise en compte du volume de stockage que constitue la nappe du Fernuy, a un bilan besoins / ressources en situation future largement déficitaire en jour de pointe en 2040, que ce soit en période hivernale (mois de décembre et février) ou estivale (mois de juillet).

Le diagnostic prévoit :

- ✓ Un décalage des périodes pour lesquels le bilan est déficitaire ;
- ✓ Un creusement des déficits
- ✓ Un allongement des périodes de déficit

Avec le changement climatique, le déficit en eau pour La Clusaz à l'horizon 2040 serait d'environ 36 000 m³ sur une saison estivale (+ 24 000 m³ de déficit par rapport à la situation sans prise en compte du changement climatique). La période la plus critique pour la commune et station est la période d'étiage de la ressource couplé avec la période de haute fréquentation touristique, c'est-à-dire la période hivernale.

Ce sujet de la ressource en eau est pris en compte par la commune, qui prévoit :

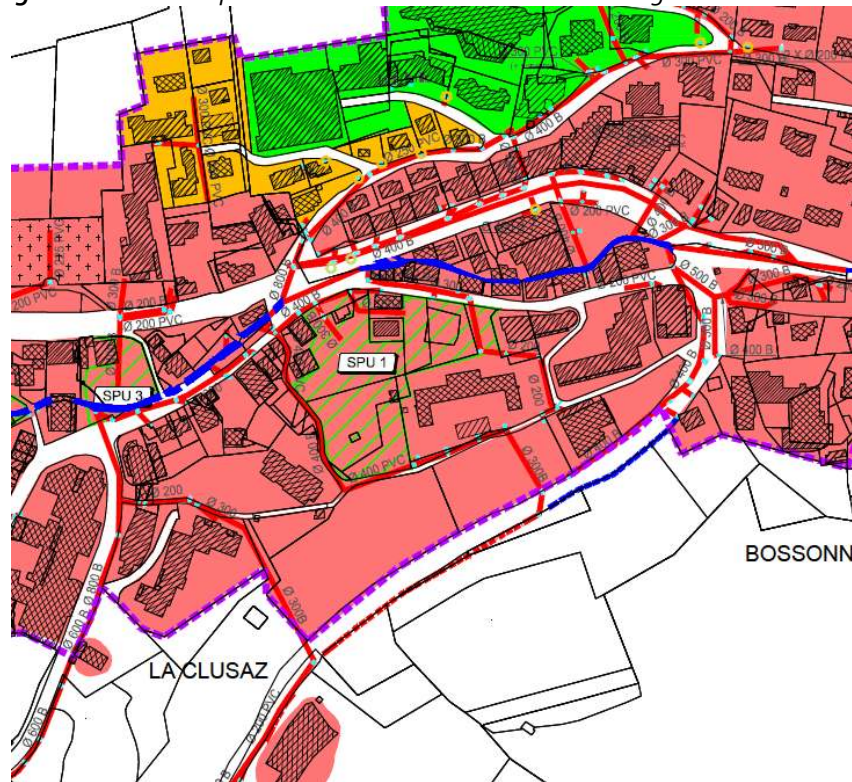
- La création d'un réservoir supplémentaire de 850 m³ à Combe Rouge pour sécuriser l'approvisionnement en gravitaire du village
- La sécurisation des stockages d'eau par la mise en place d'une bache alimentaire sur la retenue de la Ferriaz (prévue en mai-juin 2025). **La commune disposera alors d'une réserve de 47 000 m³**

Considérant la diminution de la population de La Clusaz, ainsi que l'augmentation prévue des volumes produits, la création de logements est en cohérence avec le bilan besoins/ressources en eau.

4.3 - REJETS EAUX PLUVIALES

Le secteur est desservi par le réseau d'eaux pluviales. Le règlement sanitaire ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales dans les sols considérés comme ayant une aptitude mauvaise à l'infiltration.

Figure 2 Extrait du plan des Annexes sanitaires du PLU en vigueur



LEGENDE :

Rouge: Aptitude Mauvaise à l'infiltration (forte densité de l'urbanisation, Risques Naturels, Périmètre de Protection de Captage

→ L'infiltration des Eaux Pluviales est Déconseillée.

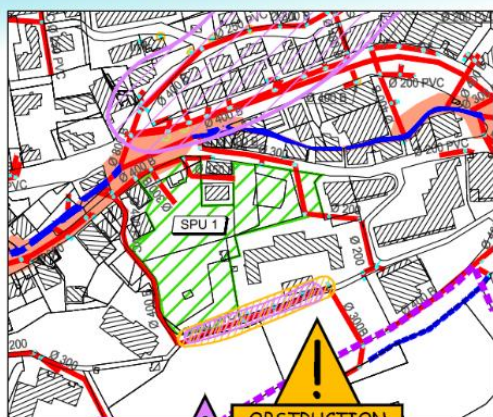
→ Dispositifs de Rétention Etanche avec débit de fuite et surverse obligatoire.



Zone d'urbanisation potentielle

Figure 3 Extrait de la notice de l'annexe sanitaire du PLU en vigueur

SPU n°1: Chef-Lieu



• Analyse :

- Exutoire : Présence de réseau EP (Ø 300) au nord et un réseau EP (Ø 400) longeant à l'ouest. Exutoire final : ruisseau « Le Nant ».
- Ruissellements amont : Faibles même si les pentes amont sont de 15 à 20 %.
- Proximité au cours d'eau : Le Ruisseau « Le Nant », partiellement busé en bas de parcelle se trouve en zone rouge du PPR.
- Autres : Le SPU étudié est en zone de risque faible de glissement de terrain au sein du PPR.
- Travaux prévus : Zone d'équipements publics.

• Travaux :

- Pour la commune : RAS.
- Pour les pétitionnaires: Compenser l'imperméabilisation par des dispositifs de rétention/infiltration à l'échelle de la parcelle ou de la zone avant rejet des EP vers l'exutoire.

• Recommandations :

- Pour la commune : RAS
- Pour les pétitionnaires : Respecter les prescriptions et recommandations du PPR pour le risque de glissement de terrain. Respecter les dispositions de protection des cours d'eau définies dans le règlement du PLU.

4.4 - ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement dessert la zone de modification du PLU. Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration intercommunale du Nom située à Saint Jean de Sixt.

La station d'épuration est suffisamment dimensionnée (29 000 EH) pour accueillir les évolutions de charges issues de la commune de La Clusaz.

4.5 - ANALYSE DES INCIDENCES

| INCIDENCES potentielles | MESURES |
|--|--|
| FAVORABLES | |
| Sans objet | Sans objet |
| DEFAVORABLES | |
| <p>Imperméabilisation des sols, Consommation d'eau potable supplémentaire liée à la création de 95 nouveaux logements. Augmentation de l'utilisation du réseau d'assainissement.</p> | <p>Inscription dans l'OAP de la mise en œuvre dans l'aménagement d'une gestion douce des eaux pluviales</p> <p>Les places de stationnement doivent, sauf contraintes techniques, être réalisées en matériaux perméables. Les nouveaux stationnements seront principalement en sous-terrain.</p> <p>Renaturation du cours d'eau et végétalisation des espaces publics</p> |

5 - PAYSAGE ET PATRIMOINE BATI

5.1 - PAYSAGE

Le secteur d'évolution du PLU se situe dans l'entité paysagère « La porte d'entrée urbaine de La Clusaz », dans un contexte urbanisé résidentiel à forte densité.

La zone d'aménagement du pôle indoor est constituée en partie par une zone de prairies à usage agricole.

La modification n'aura pas d'incidences négatives sur le paysage car l'OAP assure l'intégration paysagère des constructions (insertion dans le tissu déjà bâti, prise en compte des éléments du patrimoine bâti à proximité). De plus, les principes d'aménagements des secteurs veillent à préserver les cônes de vues.

Les dispositions de l'OAP sont notamment :

- > Le respect de l'identité patrimoniale et architecturale locale,
- > L'épannelage des constructions dans le sens de la pente sur le secteur 1 de l'OAP,
- > La création d'un front bâti.

5.2 - BATI

En ce qui concerne le patrimoine, le PLU en vigueur identifie un bâtiment d'intérêt patrimonial repérés au titre du L151-19 du CU dans le secteur du projet. Ce bâtiment est une grange, d'une surface d'environ 40m² d'emprise au sol, située à l'Est de l'actuel cabinet médical. Il est principalement en bois avec un l'état d'usure assez marqué. Son intérêt patrimonial semble assez minime. Il n'est pas inscrit / classé au titre des monuments historiques.



Photo 1 Grange, image google street view, 2018

La modification du PLU supprime cette identification pour la grange pour permettre le projet. Elle sera démolie dans le cadre du projet d'aménagement urbain.

La modification aura donc une incidence sur la préservation du patrimoine bâti, qui sera toutefois en partie compensée par le soin apporté au respect du caractère traditionnel par les constructions neuves. Le niveau d'incidences dépendra de la qualité finale du réaménagement du secteur.

5.3 - ANALYSE DES INCIDENCES

| INCIDENCES prévisibles | MESURES envisagées |
|--|---|
| FAVORABLES | |
| Maintien d'un cône de vue paysager à l'Ouest du projet | Mesure OAP : Inscription dans l'OAP de la préservation du cône de vue paysager existant |
| Densification du centre-village, préservant les espaces naturels en dehors de l'enveloppe urbaine | <p>OAP : Les constructions feront l'objet d'un traitement soigné, en particulier du point de vue des perceptions depuis la route départementale.</p> <p>Mesure OAP : Le respect de l'identité patrimoniale et architecturale locale,</p> <p>Mesure OAP : L'épannelage des constructions dans le sens de la pente sur le secteur 1 de l'OAP</p> |
| DEFAVORABLES | |
| Modification des perceptions riveraines, bénéficiant actuellement d'un avant-plan de prairie au niveau du futur pôle indoor. | <p>Mesure OAP : Les autres espaces extérieurs doivent être valorisés, par l'association d'espaces minéralisés et d'espaces verts, et le maintien "en herbe" des espaces non bâtis de la pente amont.</p> <p>Mesure OAP : Création d'un théâtre de verdure au niveau du pôle indoor</p> |
| Suppression de l'identification « <i>bâtiment d'intérêt patrimonial</i> » au titre du L151-19 du CU et destruction d'un bâtiment | Les nouveaux bâtiments construits respecteront l'identité patrimoniale et architecturale locale |

6 - LES SOLS

La zone de modification du PLU n'est pas concernée par des anciens sites industriels ou des sols pollués.

La présente zone de modification du PLU est située sur un espace majoritairement agricole au niveau de la zone attribuée au pôle indoor, utilisé comme pré de pâturage. L'intérêt pour l'activité agricole est toutefois limité (qualité fourragère peu importante).

6.1 - ANALYSE DES INCIDENCES

| INCIDENCES potentielles | MESURES |
|--|---|
| DEFAVORABLES | |
| Consommation d'un tènement en partie à usage agricole, à intérêt toutefois limité. | <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="845 786 1366 981">> Mesure OAP : Les autres espaces extérieurs doivent être valorisés, par l'association d'espaces minéralisés et d'espaces verts, et le maintien "en herbe" des espaces non bâtis de la pente amont. <li data-bbox="845 1003 1366 1064">> Mesure OAP : étude géotechnique à réaliser sur le secteur 2. |

7 - LES DECHETS

La commune de La Clusaz est équipée de nombreux points d'apport volontaires, dont 3 à proximité directe de la zone de modification du PLU.

Les aménagements envisagés dans la zone ne génèrent pas de déchets dangereux. Il s'agira d'une faible production de déchets divers (type déchets ménagers).

7.1 - ANALYSE DES INCIDENCES

| INCIDENCES potentielles | MESURES |
|-------------------------|------------|
| FAVORABLES | |
| Sans objet | Sans objet |
| DEFAVORABLES | |
| Sans objet | Sans objet |

L'évolution du PLU ne présente pas d'incidences vis-à-vis du volet de Déchets.

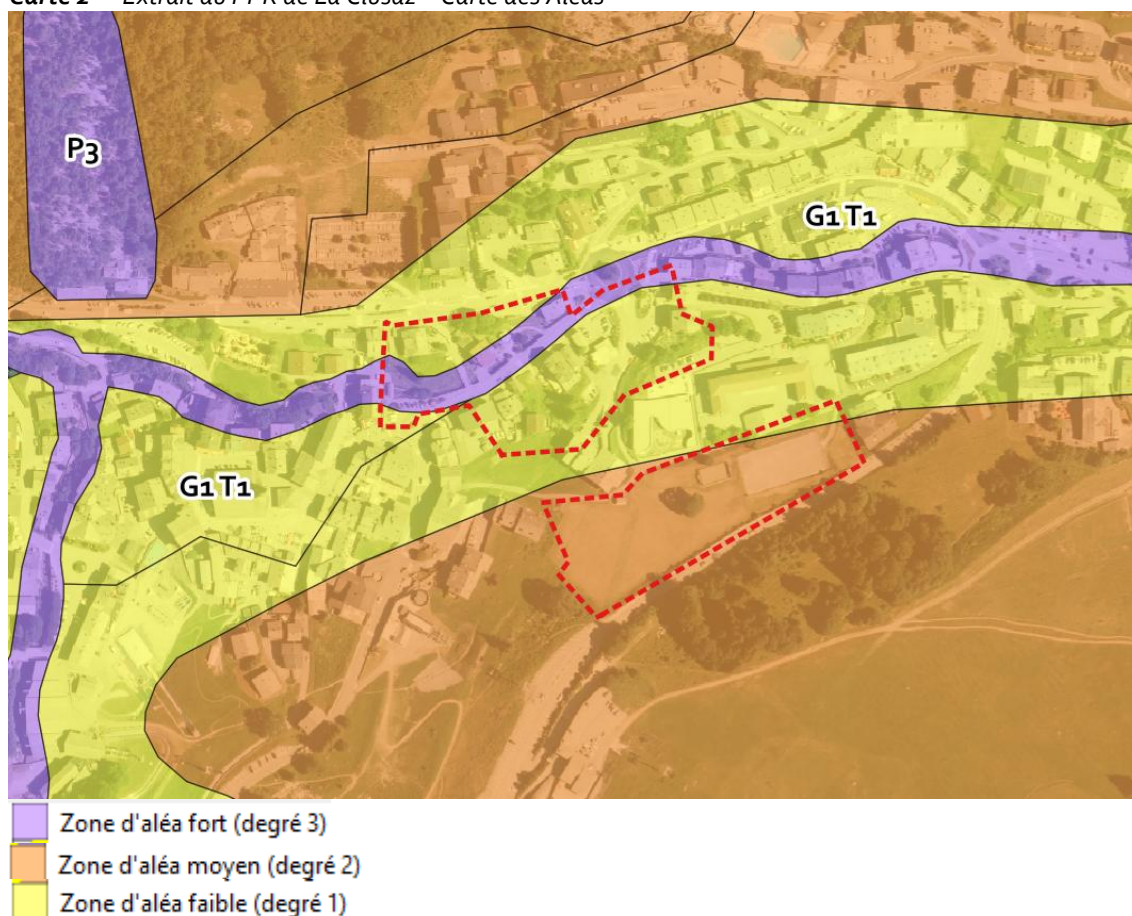
8 - RISQUES

8.1 - RISQUES NATURELS

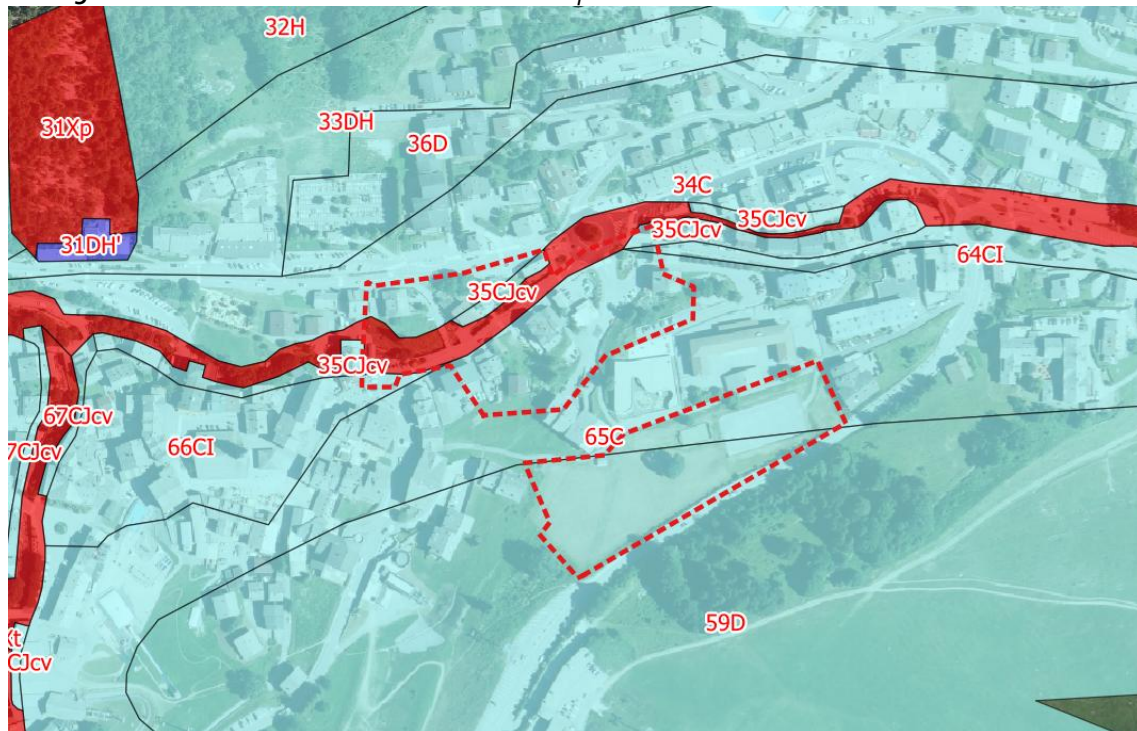
Le secteur est concerné par une zone rouge du PPRn, au niveau du cours d'eau. Le projet d'aménagement ne prévoit pas de construction dans cette zone. Seul un cheminement piéton le long du cours d'eau est prévu dans cette zone rouge.

Aucun bâtiment n'est construit sur un seul niveau, ce qui limite l'exposition des habitants et des usagers. Les incidences sont donc limitées.

Carte 2 Extrait du PPR de La Clusaz – Carte des Aléas



Carte 3 Extrait du PPR de La Clusaz – Carte des risques



- Zones rouges inconstructibles
- Zones bleues dures, reconstructions sous conditions
- Zones bleues constructibles sous conditions

8.2 - RISQUES TECHNOLOGIQUES

Voir également chapitre 6, ci-avant.

Le projet d'aménagement n'est pas exposé aux risques technologiques.

La modification permet la création d'un quartier à dominante piétonne, avec des stationnements mutualisés. Les nuisances sonores de la circulation automobile induite par l'accueil d'une population nouvelle seront donc limitées.

8.3 - ANALYSE DES INCIDENCES

| INCIDENCES potentielles | MESURES |
|---|---|
| FAVORABLES | |
| Création d'un quartier à dominante piétonne | Sans objet |
| DEFAVORABLES | |
| Expositions potentielles des biens et des personnes aux risques naturels, notamment le risque d'inondation Création d'un cheminement piéton dans la zone rouge du PPRn | Le projet d'aménagement ne prévoit pas de construction dans la zone exposée à l'aléa d'inondation. Aucun bâtiment n'est construit sur un seul niveau, ce qui limite l'exposition des habitants et des usagers. |

9 - ENERGIE / CLIMAT – QUALITE DE L'AIR

9.1 - CONSOMMATION D'ENERGIE

Sur la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, la production d'énergie est à majorité renouvelable. Si l'on observe le graphique ci-dessous, la majorité de la production d'énergie provient de la valorisation thermique de la biomasse et des PACs (pompes à chaleur).

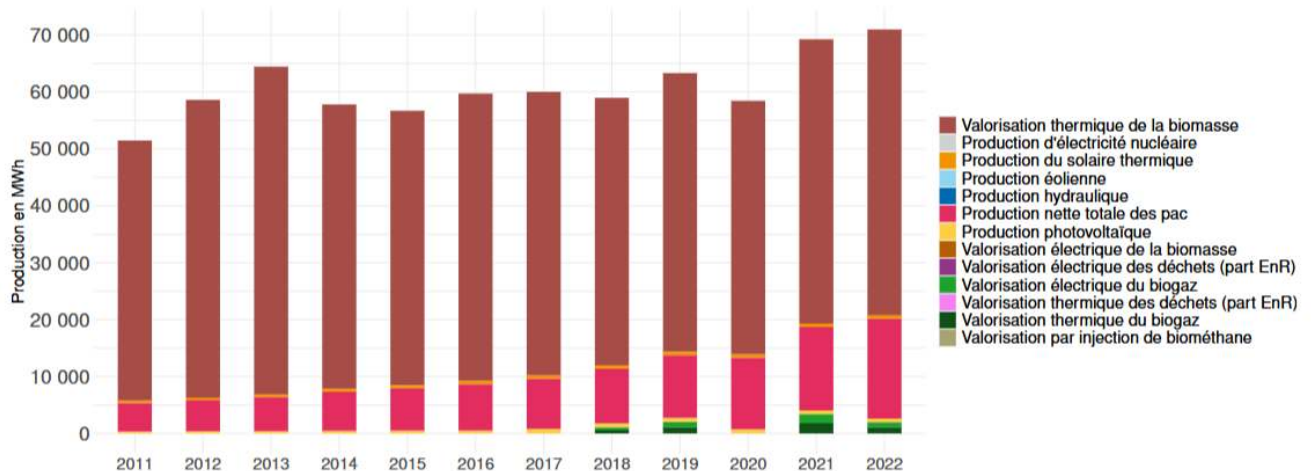


Figure 4 Evolution de la production d'énergie sur la CCVT entre 2011 et 2022 (Source : ORCAE 2022)

Les bâtiments du secteur de l'OAP1 seront raccordés au réseau de chaleur en cours de développement sur la commune de La Clusaz. Ce réseau de chaleur par bois-énergie est géré par le Syndicat des Energies et de l'Aménagement Numérique d la Haute-Savoie (SYANE).

9.2 - QUALITE DE L'AIR

Au niveau de la commune de La Clusaz, la qualité de l'air ne présente pas de dépassement des seuils réglementaires enregistrés en 2022.

| Polluant | Paramètre | Valeur min | Valeur moyenne | Valeur max | Valeur réglementaire à respecter |
|---------------------------------------|--|------------|----------------|------------|---|
| Dioxyde d'azote (NO ₂) | Moyenne annuelle | 8 | 9 | 13 | valeur limite annuelle : 40 µg/m ³ |
| Ozone (O ₃) | Nb J > 120 µg/m ³ /8h (sur 3 ans) | 6 | 8 | 9 | valeur cible santé - 3 ans : 25 j |
| Particules fines (PM ₁₀) | Moyenne annuelle | 12 | 13 | 14 | valeur limite annuelle : 40 µg/m ³ |
| | Nb J > 50 µg/m ³ | 1 | 1 | 2 | valeur limite journalière : 35 j |
| Particules fines (PM _{2,5}) | Moyenne annuelle | 5 | 6 | 7 | valeur limite annuelle : 25 µg/m ³ |

Tableau 3 Valeurs modélisées sur la commune de La Clusaz en 2022 (Source : ATMO AuRA)

9.3 - ANALYSE DES INCIDENCES

| INCIDENCES potentielles | MESURES |
|--|--|
| FAVORABLES | |
| Densification du centre-village Proximité de services réduisant les déplacements en véhicule Raccordement au réseau de chaleur en cours de développement | <ul style="list-style-type: none"> > Mesure OAP : Recommandations de performance énergétique et environnementale > Mesure OAP : Installation de stationnement vélo > Mesure OAP : Création de cheminements doux > Mesure OAP : Mixité des usages favorisant l'efficacité des déplacements. |
| DEFAVORABLES | |
| Sans objet | Sans objet |

10 - CONCLUSION

L'évolution du PLU a une incidence sur la consommation d'eau potable via la création de nouveaux logements. Cette création de logements est néanmoins compatible avec le bilan besoins/ressources en eau, compte tenu de la diminution de la population de La Clusaz, ainsi que de l'augmentation prévue des volumes produits.

Concernant les risques naturels, le cheminement piétons prévu dans l'OAP se situe dans la zone rouge inconstructible du PPRN.

L'évolution du PLU n'est pas de nature à créer de nouvelles incidences défavorables significatives sur les autres thématiques l'environnement, considérant les mesures mises en œuvre portées par la nouvelle OAP.

Des mesures techniques de niveau opérationnel plus détaillées seront imposées dans ce cadre, sur la base des prescriptions de l'OAP.



La Clusaz

Haute Savoie - France



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

Approbation du PLU le 6 avril 2017

Avril 2025

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| I. PREAMBULE..... | 3 |
| I.1 - Le contexte général | 3 |
| a - Localisation et positionnement de la commune..... | 3 |
| b - Le Plan Local d'Urbanisme de La Clusaz..... | 3 |
| I.2 - Objet de la modification simplifiée n°7 du PLU..... | 4 |
| a - L'objectif de la modification | 4 |
| b - Le site concerné..... | 5 |
| I.3 - La procédure de modification simplifiée..... | 7 |
| II. Les éléments modifiés dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation..... | 9 |
| II.1 - Modification de l'OAP n°1 « centre-village » | 9 |
| a - L'exposé des motifs | 9 |
| b - Les modifications apportées au dossier de PLU | 10 |
| III. Les éléments modifiés dans le règlement écrit | 25 |
| III.1 - Création d'un sous-secteur UHv-oap1* | 25 |
| a - L'exposé des motifs | 25 |
| b - Les modifications apportées au dossier de PLU | 25 |
| III.1 - Suppression du secteur UTv-oap1..... | 30 |
| a - L'exposé des motifs | 30 |
| b - Les modifications apportées au dossier de PLU | 30 |
| IV. Les éléments modifiés dans le règlement graphique | 32 |
| IV.1 - Modification du zonage | 32 |
| a - L'exposé des motifs | 32 |
| b - Les modifications apportées au dossier de PLU | 32 |
| IV.2 - Modification des emplacements réservés | 32 |
| a - L'exposé des motifs | 32 |
| b - Les modifications apportées au dossier de PLU | 32 |
| IV.3 - Bâtiments ou groupement d'intérêt patrimonial ou architectural | 33 |
| a - L'exposé des motifs | 33 |
| b - Les modifications apportées au dossier de PLU | 34 |

I. PREAMBULE

I.1 - Le contexte général

a - 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".

b - Le Plan Local d'Urbanisme de La Clusaz

La commune de La Clusaz a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 6 avril 2017. Depuis, **il a fait l'objet de plusieurs modifications simplifiées et une procédure de mise en compatibilité** :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 20 décembre 2018 portant sur des dispositions réglementaires applicables au Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) n°19 ;
- Modification simplifiée n°2 (non aboutie) ;
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 23 mai 2019 portant sur l'adaptation de dispositions du règlement et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la mise en œuvre de logements accessibles sur le secteur de Grand Maison ;
- Modification simplifiée n°4 approuvée le 20 octobre 2021 portant sur la création d'un STECAL au lieu-dit « Le Bossonnet » ;
- Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU par arrêté préfectoral du 19 septembre 2022 ;
- Modification simplifiée n°5 approuvée le 20 octobre 2022 portant sur l'adaptation du dispositif réglementaire du PLU (règlement écrit et graphique) concernant l'intégration d'un bâtiment technique sur le domaine skiable ;
- Modification simplifiée n°6 approuvée le 21 décembre 2023 portant sur des dispositions du règlement en matière de logements saisonniers.
- Modification de droit commun n°01 en cours, lancée par arrêté en date du 25 octobre 2024.

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 orientations sont inscrites pour **aménager le centre-village et y développer l'habitat permanent et les services, afin de maintenir une population résidente et active.**

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

Parmi les dispositions du PLU en faveur de la promotion du logement permanent, afin de faire face au phénomène en cours de baisse démographique et de rester un village vivant, le PLU inscrit **une zone d'urbanisation future en centre-village, couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle** et porteuse d'intentions mixtes alliant logements, espaces publics, équipements, activités de loisirs, commerces et services, et développement touristique.

I.2 - Objet de la modification simplifiée n°7 du PLU

a - L'objectif de la modification

La commune de La Clusaz a mené **en 2022 - 2023 une étude urbaine de pré-programmation sur le secteur du centre-village**. Des ateliers de concertation avec les habitants ont été organisés en janvier 2022 pour alimenter les réflexions et le contenu de l'étude. Cette étude a abouti à la définition d'un scénario d'aménagement de ce secteur central et stratégique pour la commune. Il vise la recherche d'un équilibre entre :

- conforter la vie au sein de son village,
- développer les activités touristiques,
- répondre aux besoins et aux attentes des résidents à l'année.

Cette étude a donc permis d'**aboutir à des propositions d'aménagement du secteur** alliant ces différents objectifs grâce à une programmation mixant du logement, du commerce et des services et de l'activité touristique.

Aussi, la commune envisage de **procéder à des adaptations du PLU concernant ce secteur du centre-village permettant d'encadrer les intentions programmatiques définies par cette étude**. L'objectif de la modification est double :

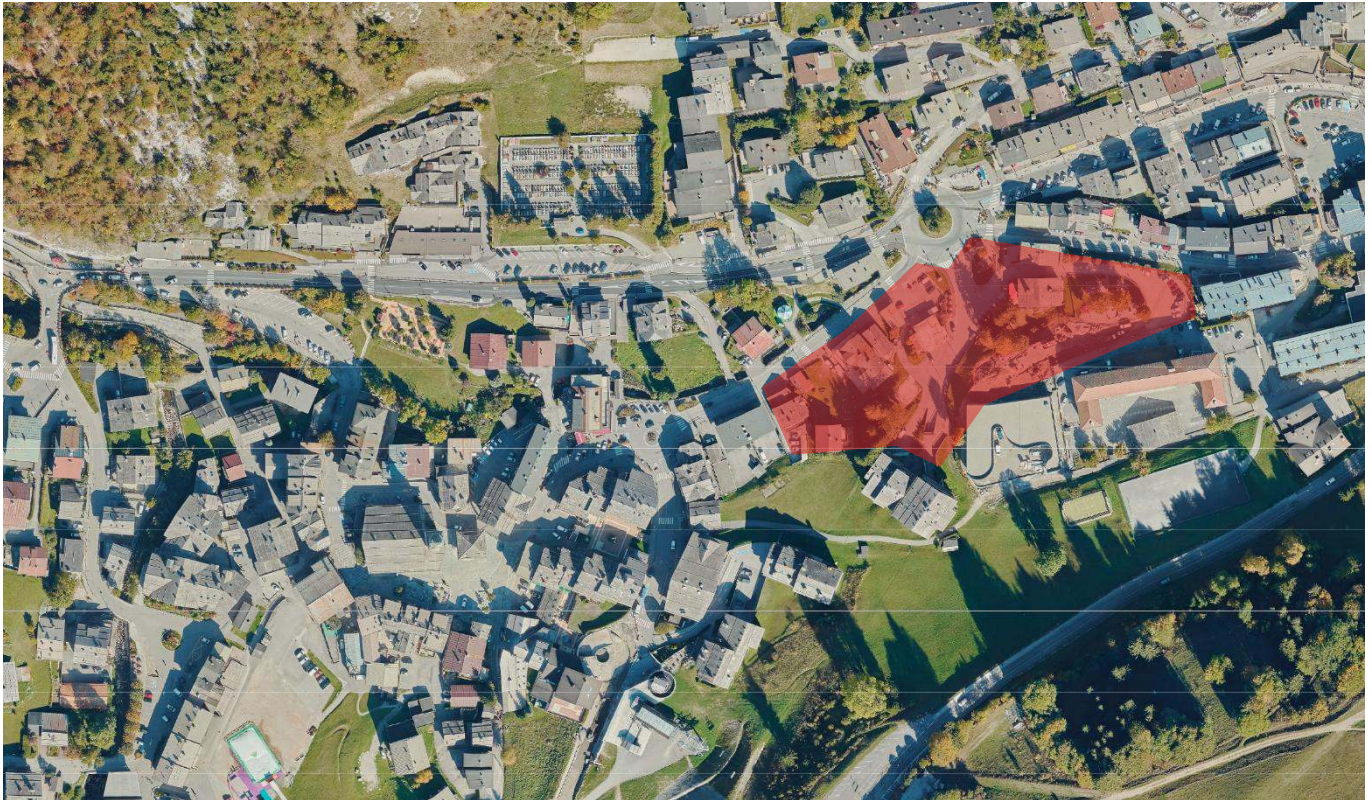
- Adapter l'OAP et le règlement aux principes d'aménagement étudiés lors de l'étude urbaine travaillée par la commune,

- Renforcer les dispositions relatives à la qualité environnementale et paysagère pour ce secteur du centre-village.

b - Le site concerné

Le site concerné par l'étude de pré-programmation est un **secteur urbain dense de centre-village**. Sa superficie est de 4,74 ha. Il se situe au centre de la commune au sud de la D909 (route des Grandes Alpes) et au nord de la route du Col des Aravis, délimité par le carrefour de l'Ars à l'Ouest et le secteur d'équipements de La Croix à l'Est. Le travail de l'étude urbaine pré-programmatique a été plus précisément recentré sur un secteur plus restreint au sud du carrefour de la Montagne (en rouge ci-dessous).

Photo satellite du site/ Citadia Conseil



Le développement de ce secteur est notamment encadré par l'OAP 1 « centre-village » du PLU en vigueur. Cette OAP est divisée en 2 secteurs qui prévoient notamment :

- Dans le secteur 1 :
 - Une opération de renouvellement urbain mixte avec de l'habitat (un minimum de 35 logements) et de l'activité commerciale,
 - Un parking souterrain public,
 - L'extension de la structure hôtelière existante,
- Dans le secteur 2 :
 - Un complexe d'activités de loisirs et événementielles ainsi qu'un pôle d'équipements petite enfance,
 - L'aménagement d'une esplanade.



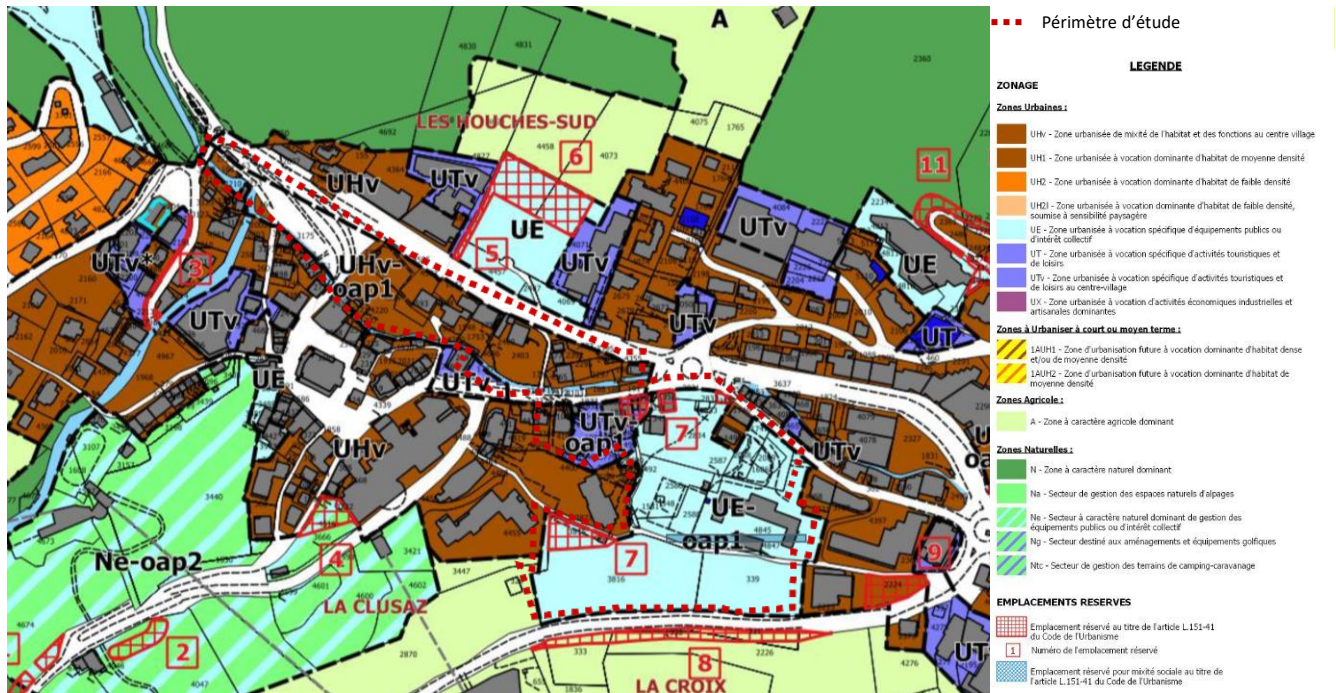
Extrait de l'OAP 1 « centre-village » / PLU La Clusaz en vigueur

Le secteur de l'étude est règlementé par quatre zones au sein du PLU :

- La zone **UE-oap1** qui accueille des équipements publics ou d'intérêt collectif, secteur autour de l'école,
- La zone **UTv** et **UTv-oap1** qui concentre des activités touristiques et de loisirs au centre-village avec notamment l'hôtel existant,
- La zone **UHV-oap1** qui est une zone urbanisée de mixité de l'habitat et des fonctions au centre-village et occupe le secteur juste en-dessous de la route des Grandes Alpes entre le carrefour de l'Ars et le carrefour de la Montagne,
- La zone **UHV** dans laquelle se situe le cabinet médical. Celui-ci n'est pas inclut dans le périmètre de l'OAP1 approuvé dans le PLU en 2017 mais est intégré dans le périmètre de l'étude urbaine.



Extrait du plan de zonage du PLU de la Clusaz/ Citadia Conseil



Extrait du plan de zonage du PLU de La Clusaz/ Citadía Conseil

I.3 - La procédure de modification simplifiée

La présente modification vise à **intervenir sur l'OAP n°1, ainsi que sur les règlements écrit et graphique relatifs à ce secteur.** Ainsi, l'objet de la modification ne rentre pas dans le cadre d'une révision du PLU. En effet, il ne nécessite pas :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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 la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon la 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

Par conséquent, il s'agira ici de mettre en œuvre **une procédure de modification simplifiée.**

La procédure de modification simplifiée du PLU se décompose **en plusieurs étapes** :

1. Engagement de la procédure par un arrêté du Maire,
2. Elaboration du dossier de modification : notice et modification des pièces du PLU,
3. Elaboration du dossier de cas par cas ad hoc pour déterminer une possible évaluation environnementale,
4. Saisine de la MRAe (Autorité environnementale) pour avis sur le cas par cas (2 mois),
5. Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées (PPA),
6. Mise à disposition du public pendant 1 mois,
7. Approbation du dossier de modification du PLU en conseil municipal par délibération.

II. LES ELEMENTS MODIFIES DANS LES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

II.1 - Modification de l'OAP n°1 « centre-village »

a - L'exposé des motifs

L'étude urbaine de pré-programmation réalisée en 2023 a modifié les intentions d'aménagement de la commune sur le secteur du centre-village. Par conséquent, la division en 2 secteurs de l'actuelle OAP est revue pour davantage correspondre aux secteurs opérationnels. Ainsi, l'OAP est **dorénavant divisée en 3 secteurs** :

- Le **secteur 1** (secteur susceptible d'être le plus rapidement aménagé) qui correspond au périmètre de l'étude pré-opérationnel ;
- Le **secteur 2** (secteur susceptible d'être aménagé à long terme) qui correspond au secteur au sud de la RD909 entre le Carrefour de l'Ars et la Carrefour de la Montagne ;
- Le **secteur 3** (secteur susceptible d'être aménagé à moyen terme) qui correspond au pôle d'équipement.

Le périmètre de l'OAP évolue également légèrement. De nouvelles parcelles sont intégrées dans le périmètre pour répondre au projet d'aménagement dans son ensemble (voir partie IV.1).

Parallèlement, la présente modification porte également sur **les principes d'aménagement de l'OAP qu'il est nécessaire de faire évoluer au regard de l'étude urbaine de pré-programmation**. Il est notamment prévu, dans ledit secteur 1, d'engager un projet d'aménagement global reposant sur un principe de mixité fonctionnel, ce qui n'est pas le cas dans le PLU en vigueur qui prévoit un large pôle d'équipement. Il est ainsi envisagé de réduire légèrement le périmètre du pôle d'équipement au nord pour y permettre d'y accueillir des logements, des commerces, des services, de l'activité touristique, etc. Ce projet répond à plusieurs enjeux :

- La réponse aux besoins de la population en matière d'accès au logement dans un contexte communal difficile de pression foncière et d'augmentation des prix ;
- Le rapprochement des lieux d'habitat et de commerces et services dans le village pour une proximité renforcée ;
- L'amélioration de la qualité de vie dans le centre-village ;
- L'amélioration du lien entre le haut du village, très animé, et le bas, plus en retrait.

Pour répondre à ces enjeux, les évolutions apportées à l'OAP 1 portent donc globalement sur :

- Les accès et dessertes avec un ajustement des emplacements de principe de cheminements ;
- Les formes urbaines avec des orientations complémentaires en matière d'insertion paysagère des constructions ;
- Les espaces collectifs de stationnement et une amélioration des aménagements ;
- Le programme de construction avec l'ajout d'un principe de constructions à vocation dominante d'habitat à l'est, en mixité avec des commerces et services en RDC.

A noter qu'en matière de **mixité sociale**, le **Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes des Vallées de Thônes (CCVT)** est en cours d'élaboration. Pour rappel, le PLU doit être compatible avec le PLH. A ce stade de l'élaboration du PLH, la CCVT envisage les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements suivants, à l'échelle de la communauté de communes composée de 12 communes :

- Production quantitative : 130 logements par an en résidence principale (A noter : le PLH estime une production de résidences secondaires de 63/an) ;

- Production qualitative : parmi les 130 logements à produire chaque année, il convient de créer sur le territoire de la CCVT :
 - A minima 35 % de logements sociaux pérennes (locatif et accession - BRS),
 - Jusqu'à 15% de logements dits « abordables » (logements libres à prix maîtrisés).

Les objectifs qualitatifs en matière de production de logement social seront atteints à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'OAP.

L'OAP accueillera donc à terme à minima 35% de logements sociaux (locatif, accession, Bail Réel Solidaire, etc.).

A ce titre, le nouveau secteur 1 de l'OAP accueillera à minima 20% de logements à vocation sociale, conformément au SCoT en vigueur, sur les 60 logements envisagés. Le nouveau secteur 2 en accueillera environ 65% sur les 35 envisagés. Ce qui mène à 35 logements sociaux pour un total de 95 logements envisagés, soit près de 37% de logements sociaux.

Cette répartition correspond à une volonté de la commune de créer un espace de logements « permanents » sur le secteur 2 en cohérence avec les investissements fonciers qui ont été réalisés par la commune. L'objectif étant de garantir la faisabilité de ces opérations par les promoteurs ou aménageurs privés, sans imputer significativement le budget de la commune, et de ce fait de permettre la réalisation effective de ces opérations.

Au-delà de l'évolution des principes d'aménagement présentés ci-dessus, de nouveaux schémas présentant ces nouvelles intentions d'aménagement sont aussi insérés dans l'OAP, en place des deux précédents.

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

I.1. Répondre aux besoins de la population en termes de logements, de services de proximité et d'emplois

II.1. Préserver le caractère d'un village « de charme », station d'hiver et d'été

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

En rouge : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

OAP 1 : LE CENTRE-VILLAGE

Le site :

Le site de l'OAP est compris entre le carrefour de l'Ars à l'Ouest et le ~~secteur d'équipements quartier~~ de La Croix à l'Est, **de près de 5 ha au total.** ~~Deux~~ **Trois** secteurs opérationnels sont distingués :

- **Un secteur S1 d'environ 1,2 ha bordé au Nord par le carrefour de la Montagne, route du col des Aravis. Au Sud, il jouxte le bâtiment de l'école Cité Notre Dame et les terrains de sport.**

Il présente une pente orientée Nord.

Des constructions occupent cet espace dont notamment : des logements, un commerce (restaurant), un hôtel et un cabinet médical, une ancienne grange. Ce secteur comprend également un parking, des espaces publics dont un terrain de jeux pour enfants. La sortie du parking public souterrain de La Croix débouche en partie Ouest du site du projet.

La situation de cet espace est particulièrement stratégique de par sa proximité avec le futur pôle d'équipements au Sud-Est composé de l'école et de terrains de sport.

- Un secteur ~~S1~~ S2, d'environ ~~1,8~~ 2,3 ha aux abords Sud la RD909, en entrée de village. Il est délimité au Nord par la RD909 et au Sud par la rivière du Nant.

Il s'agit d'un espace partiellement construit, dont le bâti présente une certaine hétérogénéité (tant du point de vue architectural que des implantations), supportant également des espaces verts et le mini-golf. La vocation du secteur est mixte avec des logements ainsi que des commerces et services.

Il présente une pente relativement peu accentuée, orientée vers le Sud.

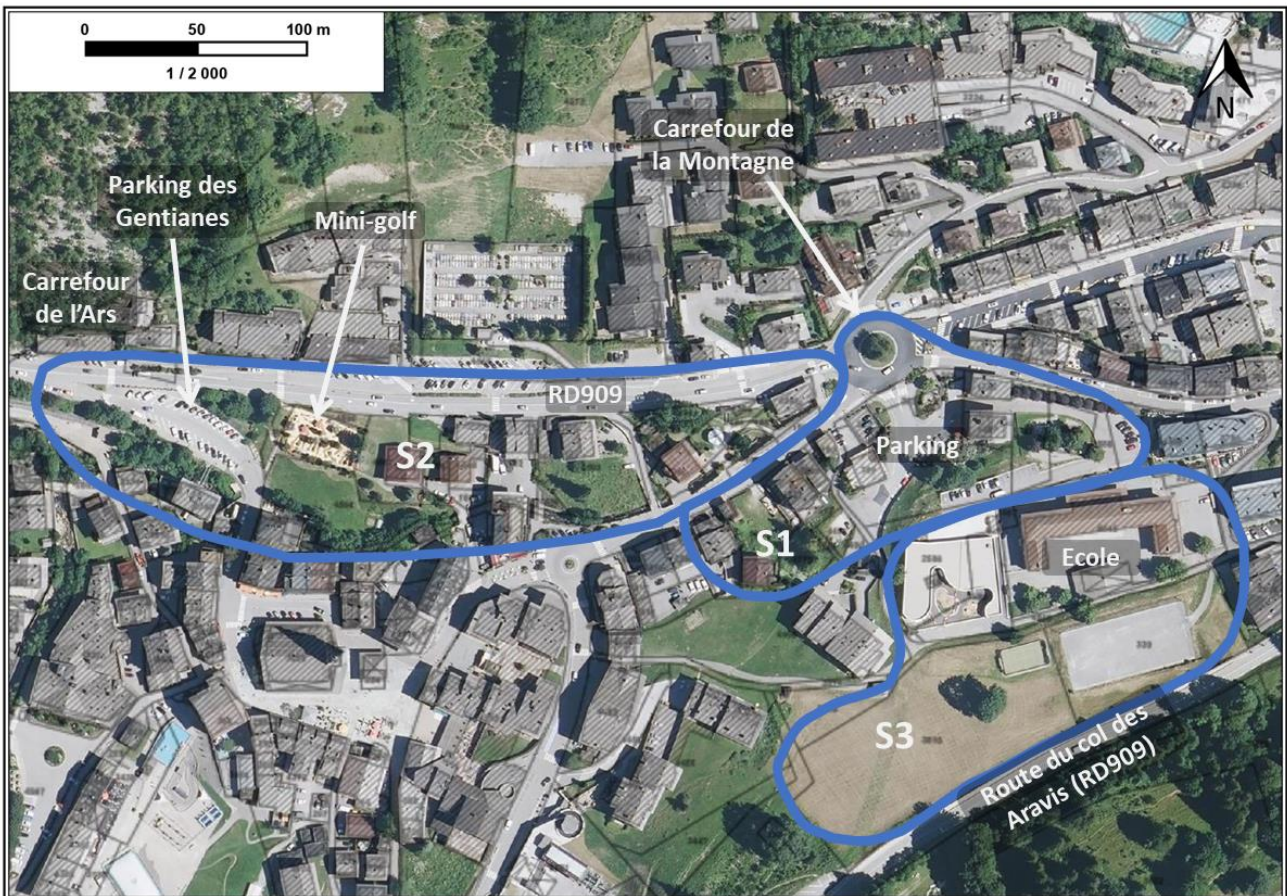
La situation de cet espace, est particulièrement stratégique, de par :

- sa situation au cœur et en entrée de village, qui en fait l'un des premiers secteurs de "lecture" paysagère de ce dernier,
 - les perspectives visuelles qu'il offre sur le cœur ancien, le clocher et le grand paysage en arrière -plan.
-
- Un secteur S3, d'environ 1,5-2,6 ha, en pente relativement accentuée orientée Nord, présentant une succession de replats occupés par des terrains de sport. Il occupe un pied de coteau orienté vers le Nord, aux abords immédiats du groupe scolaire, et en bordure de la RD909. Il est bordé au Nord par le secteur S1 le carrefour giratoire de la Montagne, et contourné par la RD909 (vers le col des Aravis) qui le domine au Sud. ~~Des constructions occupent la partie basse (au Nord), dont un commerce, des logements et une ancienne grange.~~ Il jouxte le bâtiment de l'école "Cité Notre Dame" à l'Est et une résidence de collectifs à l'Ouest. ~~La sortie du parking public souterrain de La Croix débouche en partie Ouest du site du projet.~~

Illustrations du PLU en vigueur



Illustration du PLU modifié



Les enjeux d'aménagement :

Il s'agit de définir pour l'ensemble du secteur un projet de renouvellement urbain mixte et qualitatif permettant :

- le développement de l'offre de logements, y compris du logement social,
- le renforcement de l'animation commerciale et servicielle en proximité de l'habitat,
- le développement et la requalification de l'armature des espaces publics,
- le développement et la sécurisation des liaisons piétonnes, ainsi que des conditions de desserte automobile,
- la préservation de l'identité du centre-village grâce à une architecture et à des volumétries adaptées,
- le respect des ouvertures paysagères et de l'environnement.

En complément, des enjeux sont aussi spécifiques pour chacun des secteurs :

- Pour le secteur S1 :
 - le développement de l'hébergement touristique,
 - l'articulation avec le pôle d'équipements situé en sa bordure Sud,
 - le renforcement du stationnement au centre-village.
- Pour le secteur S2 :
 - La valorisation des abords du Nant,
 - La création d'une continuité piétonne entre le haut et le bas du village,
 - Le développement d'une offre de logements plus conséquente à vocation sociale,
- Pour le secteur S3 :
 - Le développement d'un complexe d'activités de loisirs et événementiels et d'un pôle petite enfance
- ~~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.~~
- ~~Sur l'ensemble du secteur, le développement et la sécurisation des liaisons piétonnes, ainsi que des conditions de desserte automobile.~~

L'aménagement de ces secteurs doit permettre de poursuivre les objectifs suivants définis au PADD :

- « Favoriser la réhabilitation et le développement d'un parc de logements plus diversifié pour l'équilibre générationnel et social de la population »,
- « Répondre aux besoins de proximité en termes de services, d'équipements et d'infrastructures »,
- « Valoriser les qualités d'ambiance du village »,
- « Soutenir le renouvellement et le développement du parc d'hébergement touristique »,

- « Améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement dans la station ».

Les principes d'aménagement :

Pour l'ensemble de l'OAP, dans le respect des intentions du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes, **une production d'un minimum de 35% de logements sociaux** (locatif + Bail Réel Solidaire) sera assurée.

Pour le secteur S2 S1 :

Accès et desserte :

- **L'Un accès actuel** principal ~~au pôle d'équipements~~ depuis le carrefour de la Montagne sur la RD909, ~~en partie basse,~~ doit être préservé, aménagé et sécurisé pour les piétons et les véhicules **afin de desservir l'opération de rénovation urbaine à l'amont.**
- La desserte de l'école doit être maintenue depuis ~~la route~~ **le passage** du Vatican.
- **Un cheminement doux depuis la route du Col des Aravis vers le chemin de la croix et le déploiement du futur pôle d'équipement doit être créé.**
- ~~Des accès piétons via la route de l'Ecole et le chemin de La Croix doivent être aménagés.~~

Forme urbaine :

- **Toutes les futures constructions ne doivent pas excéder RDC+3+C.**
- Une attention particulière doit être portée quant à **la qualité architecturale et environnementale des constructions** (~~notamment du point de vue de la gestion énergétique~~) **et des aménagements**, ainsi qu'à leur adaptation à la pente du terrain et à leur environnement bâti :
 - **Respect de l'identité patrimoniale et architecturale locale,**
 - **Performance énergétique des bâtiments : compacité du bâti, utilisation d'énergies renouvelables (sauf si impossibilité technique), utilisation de matériaux biosourcés.**
- **Le front bâti le long de la route du Col des Aravis qui fait le lien entre le haut et le bas du village doit être structuré afin d'en faire un espace animé. Il convient que le front bâti ne soit pas continu en bordure de route par l'aménagement de percées ou ruptures dans le but d'atténuer le volume de gabarit construit.**

Espaces collectifs et de stationnement :

- ~~Une esplanade d'accès à partir du carrefour de la montagne~~ **Des espaces publics doivent être aménagés, et doivent permettre** ~~ainsi la de créer une~~ continuité et ~~la valorisation des~~ **de valoriser les** espaces publics du centre-village.
- Les autres espaces extérieurs doivent être valorisés, par l'association d'espaces minéralisés et d'espaces verts, ~~et le maintien "en herbe" des espaces non bâtis de la pente amont,~~ **Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.**
- La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées.
- ~~Des places extérieures de dépose et de stationnement pour les véhicules lourds et de service doivent être aménagées, ainsi qu'un parc de stationnement souterrain sur plusieurs niveaux, d'une capacité de 220 à 300 places, et relié au parking existant de La Croix.~~
- **Chaque construction devra satisfaire les besoins en matière de stationnement selon les normes imposées par le règlement du PLU en fonction de sa destination. Par ailleurs, un parking public de 80 places devra être aussi créé, en sus des normes imposées par le règlement du PLU. Le stationnement devra être assuré en souterrain.**

- Un emplacement public de stationnement vélo doit également être créé.

Programme de constructions :

L'opération doit permettre :

- ~~la réalisation d'un complexe d'activités de loisirs et événementielles et d'une halte-garderie liée à l'activité touristique et d'un pôle petite enfance (crèche, halte-garderie, centre de loisirs, accueil périscolaire).~~
- la réalisation d'un programme à vocation touristique avec une ou plusieurs structures hôtelières, comprenant ses services et ses logements pour le personnel, ainsi que des commerces en RDC. Un minimum de 10% de la surface de plancher des futures structures hôtelières devra être dédié à des logements à destination du personnel saisonnier (chambres, dortoirs, systèmes de colocation, etc.).
- la réalisation d'environ 60 logements en collectif, en mixité avec du commerce et/ou services en RDC. Ces logements seront des logements en accession libre pour la plupart, dont 20% de logements en accession sociale, type bail réel solidaire, sont à prévoir.
- le maintien d'un espace santé sur le secteur.

Echéancier et phasage

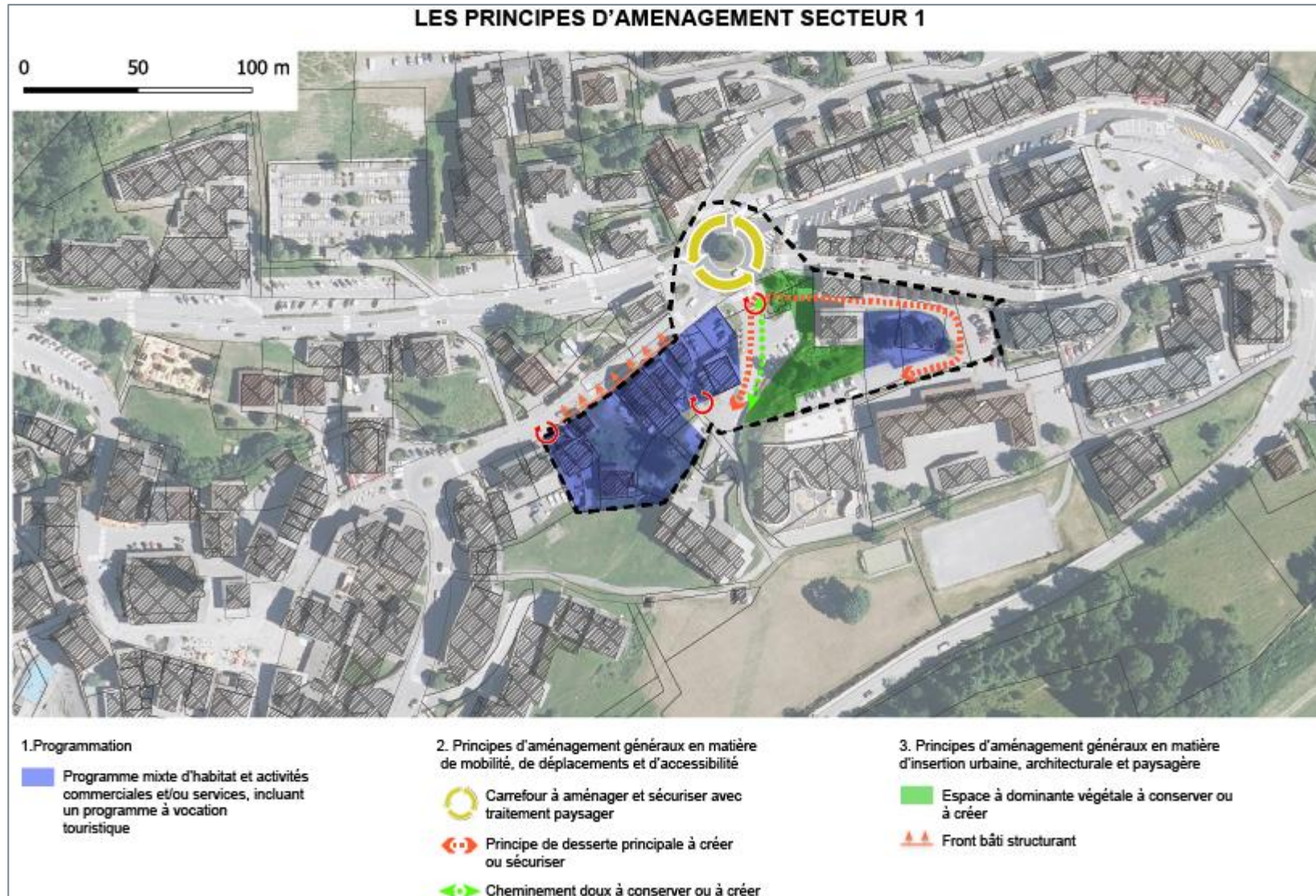
En termes de temporalité, ce projet a vocation à prendre forme à court-moyen terme et de préférence avec une unique opération d'aménagement d'ensemble.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT : Secteur S2



| 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 |

Nouveau schéma d'aménagement du PLU



Les principes d'aménagement :

Pour le secteur **S1 S2** :

Accès et desserte :

- ~~En entrée Ouest du site de l'OAP depuis le carrefour giratoire de l'Ars, un accès pour les piétons et les véhicules au futur parking souterrain depuis le parking des Gentianes doit être réaménagé et sécurisé.~~
- ~~En entrée Est du site de l'OAP depuis le carrefour giratoire de la Montagne, l'accès existant depuis la route du Col des Aravis doit être réaménagé et sécurisé pour desservir l'opération de rénovation urbaine à l'amont. L'opération hôtelière au Sud de la route du Col des Aravis doit être desservie par son accès existant.~~
- La liaison existante entre la RD909 et le rond-point de Lourdes, en partie Est du site de l'OAP, doit être réaménagée et sécurisée en vue de permettre exclusivement la desserte des constructions situées en bordure de la RD909.
- Selon les principes définis au document graphique de l'OAP, une liaison piétonne doit être aménagée d'Est en Ouest, longeant la rivière du Nant, sur laquelle peuvent se greffer plusieurs liaisons piétonnes en direction du centre-village et de la RD909.

Forme urbaine :

- ~~En partie Ouest du site de l'OAP, le parking souterrain public doit être implanté dans le talus du terrain naturel existant et permettre en toiture le réaménagement et l'extension du mini-golf existant.~~
- En partie Est du site de l'OAP, les constructions doivent être implantées en partie amont du site, en bordure de la RD909, afin de dégager le long de la rivière du Nant une largeur d'espace public confortable pour l'accessibilité des commerces et services en RDC des constructions.
- Les constructions ne doivent pas excéder RDC+23+C., ~~à l'exception de l'opération d'extension de la structure hôtelière existante, qui peuvent atteindre RDC ou RDCS+3+C.~~
- Une attention particulière doit être portée quant à la **qualité architecturale et environnementale des constructions (notamment du point de vue de la gestion énergétique) et des aménagements**, ainsi qu'à leur adaptation à la pente du terrain et à leur environnement bâti :
 - Respect de l'identité patrimoniale et architecturale locale,
 - Performance énergétique des bâtiments : compacité du bâti, utilisation d'énergies renouvelables (sauf si impossibilité technique), utilisation de matériaux biosourcés
 - Réemploi des matériaux, sauf si impossibilité technique.
- Une attention particulière devra être portée sur le fait que les constructions se trouveront en bord de rivière et qu'il doit être évité de faire des constructions enterrées afin de garantir que l'effet poche d'eau ne se produise.
- Un terrassement engagé à proximité de la RD existante en surplomb (en appui sur un mur de soutènement) devra être diagnostiqué en tenant compte :
 - des ouvrages d'épaulement existants (constitution et niveaux de fondations/ancrages),
 - des réseaux existants sous chaussée,
 - des réseaux projetés éventuels,
 - des possibilités de concession pour tirantage si nécessaire (rapport distance/hauteur/présence de réseaux).

Espaces collectifs et de stationnement :

- ~~Un parking souterrain public, d'une capacité d'environ 50 places par niveau, doit être mis en œuvre au niveau de l'emplacement du mini-golf existant.~~
- ~~La réimplantation du mini-golf sur le parking public doit constituer l'opportunité de maintenir une~~ L'ouverture visuelle sur le clocher de l'Eglise et sur le grand paysage ~~depuis la RD909 doit être maintenue.~~ Les abords ~~du mini-golf de ce dernier~~ doivent être ~~conservés aménagés~~ en espace vert.
- Les berges de la rivière du Nant doivent être revalorisées, voire renaturées, et permettre l'aménagement de la liaison piétonne envisagée d'Est en Ouest du site de l'OAP.
- En entrée Est du site de l'OAP, une largeur d'espace public confortable pour l'accessibilité des commerces et services en RDC des constructions doit être maintenue et aménagée, et ce en continuité du chemin piéton le long de la rivière du Nant ainsi qu'en direction du centre-village.
- Les abords des constructions ainsi que les espaces non bâtis doivent être maintenus en espaces verts sobrement aménagés ~~et faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.~~
- La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées.

Programme de constructions :

L'opération doit permettre :

- En partie Est du site de l'OAP : la réalisation d'environ 35 logements, ~~dont environ 60% seront des logements sociaux (locatif, accession sociale, Bail Réel Solidaire, etc.).~~ ~~d'une part de mixité sociale dans la production des logements conforme au règlement du PLU.~~
- ~~Au Sud de la Route du Col des Aravis, l'extension de la structure hôtelière existante, comprenant ses services et ses logements pour le personnel.~~

Echéancier et phasage :

En termes de temporalité, ce projet a vocation à prendre forme à long terme et peut être composé d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT : Secteur S1




| 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 |

Nouveau schéma d'aménagement du PLU modifié



LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SECTEUR 2






1. Programmation

 Programme mixte d'habitat et activités commerciales et/ou services

2. Principes d'aménagement généraux en matière de mobilité, de déplacements et d'accessibilité

-  Principe de desserte principale à créer ou sécuriser
-  Cheminement doux à conserver ou à créer

3. Principes d'aménagement généraux en matière d'insertion urbaine, architecturale et paysagère

-  Espace à dominante végétale à conserver ou à créer
-  Revalorisation des berges de la rivière du Nant
-  Cône de vue à préserver

Les principes d'aménagement :

Pour le secteur S3 dédié au pôle d'équipements :

Accès et desserte :

- L'accès actuel principal au pôle d'équipements via la route de l'Ecole ~~Un accès principal au pôle d'équipements depuis le carrefour de la Montagne sur la RD909, en partie basse,~~ doit être préservé, aménagé et sécurisé pour les piétons et les véhicules.
- ~~La desserte de l'école doit être maintenue depuis la route du Vatican.~~
- Des accès piétons via la route de l'Ecole et le chemin de La Croix doivent être aménagés, ainsi que le long de la RD909 au Sud.

Forme urbaine :

- Une attention particulière doit être portée quant à la **qualité architecturale et environnementale des constructions** ~~(notamment du point de vue de la gestion énergétique)~~ et des aménagements, ainsi qu'à leur adaptation à la pente du terrain et à leur environnement bâti :
 - Respect de l'identité patrimoniale et architecturale locale,
 - Performance énergétique des bâtiments : compacité du bâti, utilisation d'énergies renouvelables (sauf si impossibilité technique), utilisation de matériaux biosourcés.

Espaces collectifs et de stationnement :

- ~~Une esplanade d'accès à partir du carrefour de la montagne doit être aménagée, et permettre ainsi la continuité et la valorisation des espaces publics du centre village.~~
- Les autres espaces extérieurs doivent être valorisés, par l'association d'espaces minéralisés et d'espaces verts, et le maintien "en herbe" des espaces non bâtis de la pente amont. La végétalisation des espaces publics doit être privilégiée à sa minéralisation. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.
- La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées.
- ~~Des places extérieures de dépôt et de stationnement pour les véhicules lourds et de service doivent être aménagées, ainsi qu'un parc de stationnement souterrain sur plusieurs niveaux, d'une capacité de 220 à 300 places, et relié au parking existant de La Croix.~~

Programme de constructions :

L'opération doit permettre la réalisation d'un complexe d'activités de loisirs et événementielles et d'une halte-garderie liée à l'activité touristique et d'un pôle petite enfance (crèche, halte-garderie, centre de loisirs, accueil périscolaire).

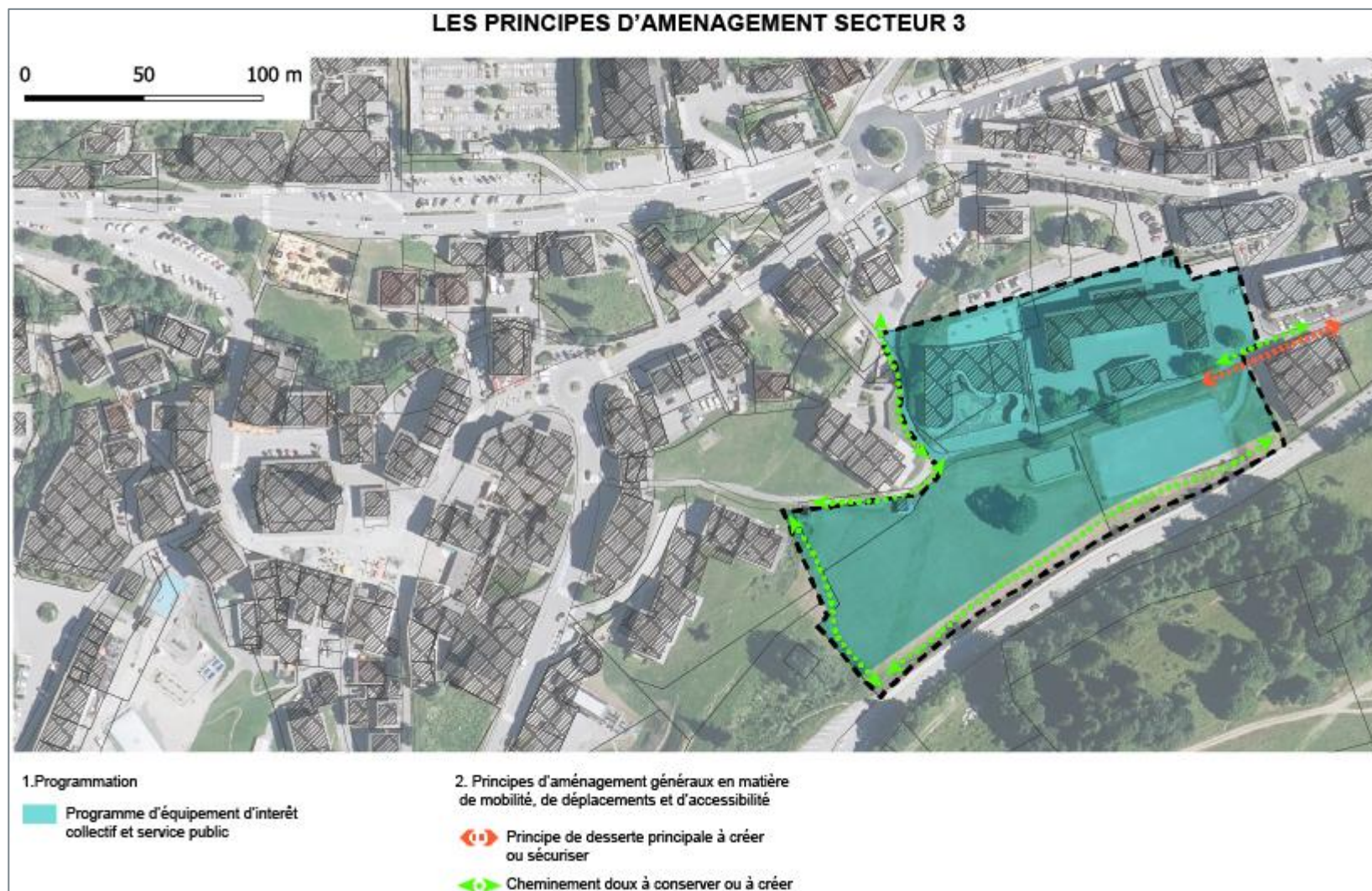
Echéancier et phasage

En termes de temporalité, ce projet a vocation à prendre forme à moyen terme et de préférence avec une unique opération d'aménagement d'ensemble.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT : Secteur S2



| 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 |



III. LES ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT ECRIT

III.1 - Création d'un sous-secteur UHv-oap1*

a - L'exposé des motifs

Le futur secteur 1 de l'OAP, qui est le secteur qui connaît les principales évolutions, est actuellement classé en zones UE-oap1 pour la partie Est et UTv-oap1 pour la partie Ouest. Or, ces deux zones poursuivent des vocations bien précises d'équipements publics d'intérêt collectif pour la première et de tourisme pour la seconde. Les destinations et fonctions autorisées par ces 2 zonages apparaissent aujourd'hui trop restrictives pour ce lieu qui doit devenir à terme multifonctionnel (habitat, commerce, restauration, tourisme...). Une évolution du zonage est donc nécessaire. Il est proposé de **créer un sous-secteur UHv-oap1*** propre au secteur 1 de l'OAP qui comprend **des dispositions spécifiques au projet** :

- Y sont autorisées les constructions en RDC+3+C, soit **une hauteur maximale plus importante** que celle actuellement autorisée en UHv et UHv-oap1.
- Y sont **autorisées les constructions et installations à vocation touristique (hôtels exclusivement)** avec des règles spécifiques de **stationnement** attendues et des exigences minimales de **logements pour les travailleurs saisonniers**,
- Y sont légèrement abaissées les **exigences en matière de mixité sociale** pour cette opération spécifiquement. En effet, un nombre important de logements sociaux sera construit à l'échelle de l'opération (environ une trentaine) permettant d'assurer un équilibre global des types de produits d'habitat et de respecter les orientations du PLH en cours d'élaboration. Toutefois, à l'échelle unique du secteur 1 de l'opération, il n'est pas possible de respecter les 20% de logements sociaux exigés par le PLU en vigueur pour des raisons d'équilibre économique de l'opération. Il a donc été fait le choix de baisser les exigences dans le secteur 1 de l'OAP mais d'être plus exigeant dans le secteur 2 dans la rédaction des principes de l'aménagement de l'OAP.

Enfin, la **règle de recul** pour l'ensemble de la zone UHv-oap1 et UHv-oap1* est également modifiée pour optimiser la surface de plancher des constructions. Le recul est ainsi réduit à 2m au lieu de 3 en maintenant l'exception au recul en cas de constructions d'arcades permettant la circulation piétonne.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées
En jaune : dispositions ajoutées

CHAPITRE 1 : LA ZONE UH

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UH, concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements.

A l'appui des orientations du PADD, la zone UH se compose de plusieurs secteurs :

- [...] les secteurs UHv-oap1 et UHv-oap6, soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont identifiés au centre-village,
■ Un sous-secteur UHV-oap1* qui concerne exclusivement le secteur 1 défini à l'OAP du centre-village.

[...]

Article.2.UH OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

- au titre de l'article L151-15 du CU : toute opération d'habitat de 4 logements et plus doit comporter une part de logements locatifs sociaux, comptabilisée en nombre de logements et arrondie au chiffre supérieur, correspondant au

minimum à 25% des logements réalisés et d'une typologie minimum correspondant à un ~~T2~~ T2. En UhV-opa1*, la part minimale de logements sociaux exigée est abaissée à 20% [...]

Dans les secteurs UHv, UHv-oap1, UHV-oap1*, UHv-oap6, UH1, UH2, UH2I et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

[...]

Uniquement dans le secteur UHv-oap1* :

- Les constructions à vocation touristique de type hôtel exclusivement, ainsi que les activités directement nécessaires à leur fonctionnement (bars, restaurants, commerces, services...).

Article.3.UH ACCES ET VOIRIE

[...] Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit comporter au minimum :

- dans les secteurs UH1, UH2, UH2I : • pour les opérations de moins de 4 logements : une largeur de chaussée de 4 m, • pour les opérations de 4 logements et plus : une largeur de chaussée de 5 m,
- dans les secteurs UHv, UHv-oap1, UHV-oap1*, UHv-oap6 et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL : une largeur de chaussée de 3,5 m.

[...]

Article.4.UH DESERTE PAR LES RESEAUX

[...] **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- dans les secteurs UHv-oap1, UHV-oap1*, UHv-oap6 et UH1 : 20%

[...]

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération d'habitat de 4 logements et plus, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Pour le secteur de l'OAP n°1, il n'est plus demandé de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

[...]

Article.6.UH IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

[...] **6.1 - Dispositions :**

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux limites des emprises publiques et autres voies concernées, existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :

- dans les secteurs UHv-oap1 et UHv-oap1* : 2m
- dans les secteurs UHv, ~~UHv-oap1~~ et UHv-oap6 : 3 m,
- dans les secteurs UH1, UH2 et UH2I : 5 m.

L'implantation entre 0 et 2, 3 ou 5 m (selon le secteur considéré) de la limite des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au règlement graphique (pièce n°3-1), dans les cas et secteurs suivants :

- uniquement dans les secteurs UHv, ~~et~~ UHv-oap1 et UHV-oap1*, dans le cas de réalisation d'arcades commerciales ouvertes à la circulation piétonne publique,

[...]

Article.6.UH IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[...] **7.1 - Dispositions :**

Uniquement dans les secteurs UHv, UHv-oap1, UHv-oap1*, et UHv-oap6 et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

Article.9.UH EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- dans les secteurs UHv, UHv-oap1, UHv-oap1* et UHv-oap6 : 0,50,
- dans le secteur UH1 : 0,25,
- dans les secteurs UH2 et UH2I : 0,18.

Au titre de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme : le Coefficient d'Emprise au Sol maximum des constructions produisant une part de logements locatifs sociaux dans les conditions définies à l'article UH.2, est majoré de 20%, soit :

- dans les secteurs UHv, UHv-oap1, UHv-oap1* et UHv-oap6 : 0,60,
- dans le secteur UH1 : 0,30,
- dans les secteurs UH2 et UH2I : 0,22.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL,
- en cas de réhabilitation et de reconstruction à l'identique des constructions existantes.

[...]

Article.10.UH HAUTEUR MAXIMALE

[...]Les combles ne doivent pas excéder 1 niveau, sauf dans les secteurs UHv, UHv-oap1, UHv-oap1* et UHv-oap6, où ils pourront atteindre 2 niveaux.

10.0- Généralités :

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

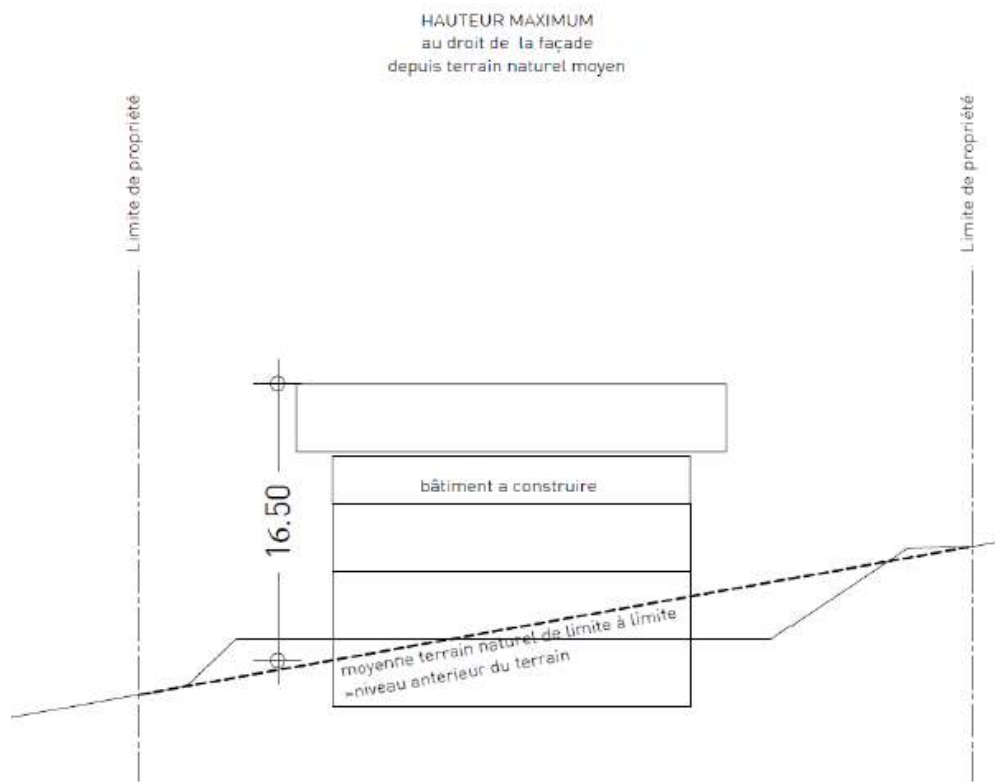
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

La hauteur des constructions est 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.

Pour le secteur UHv-oap1, la hauteur des constructions est mesurée au faitage de la construction, hors accès techniques, jusqu'au terrain naturel moyen situé à l'aplomb de la façade. Le calcul du terrain naturel moyen est effectué selon les côtes NGF situées aux limites du tènement (voir schéma ci-dessous).

Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) doivent être justifiés au regard de la topographie et/ou de la nature du sol.



Les combles ne doivent pas excéder 1 niveau, sauf dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et UHv-oap6, où ils pourront atteindre 2 niveaux.

10.1- Dispositions :

Le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C), ne doivent pas excéder :

- dans le secteur UHv-oap6 : 16,5 m et RDC ou RDCS+3+C,
- dans le secteur UHv-oap1* : 16,5m
- dans les secteurs UHv, UHv-oap1 : 15 m et RDC ou RDCS+2+C,
- dans le secteur UH1 : 10 m et RDC ou RDCS+1+C,
- dans les secteurs UH2 et UH2I : 9 m et RDC ou RDCS+1+C.

[...]

Article.11.UH ASPECT EXTERIEUR

11.3.1- Forme et volume des toitures :

Les toitures doivent comporter deux pans principaux. La pente des toitures doit être comprise entre 35% et 45%. Toutefois, des pentes différentes pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 35% ou supérieure à 45%,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, outeaux...

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

Les toitures « terrasse » ou plates sont admises en très faible proportion par rapport à l'emprise au sol de la construction considérée.

Les chiens assis, les terrasses tropéziennes sont interdits.

Il n'est autorisé au maximum que deux fenêtres de toit par niveau de comble et par pan de toiture. Ces dernières sont interdites sur les pans cassés.

Pour le secteur UHv-oap1*

La surface de fenêtres de toit des constructions à destination d'hôtellerie ne devra pas dépasser 3 % de la surface de la toiture de la construction.

Article.12.UH STATIONNEMENT

[...] 12.1 - Dispositions :

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

- pour les constructions à vocation d'habitat :
 - pour les logements dont la surface est inférieure à 40 m² de SDP : 1 place de stationnement par logement, incluse dans le volume de la construction,
 - pour les logements dont la surface est comprise entre 40 et 180 m² de SDP : 2 places de stationnement par logement, l'ensemble inclus dans le volume de la construction,
 - pour les logements dont la surface est supérieure à 180 m² de SDP : 2 places de stationnement par logement, et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de SDP commencée, l'ensemble inclus dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou 4 lots. Toute tranche commencée comptera pour une place,
- dans le cas d'opération d'habitat de 4 logements et plus, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif d'activité artisanale, commerciale, d'hébergement hôtelier, touristique et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.
- pour les constructions à vocation d'hébergement touristique située en UHv-oap1* :
 - 1 place pour 2 chambres de 2 à 4 personnes pour les hôtels et les hébergements de type appart'hôtel et saisonnier, l'ensemble inclus dans le volume de la construction.
 - 2 places pour les chambres dites dortoirs et les hébergements de type appart'hôtel et saisonnier de plus de 4 personnes.
 - des places visiteur inclus dans le bâtiment adaptées au besoin de l'opération,
 - toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées
- pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

[...]

Article.13.UH ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

[...] 13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

La part d'espaces verts exigée doit être au minimum de :

- dans le secteur UH1 : 30%,
- dans les secteurs UH2 et UH2I : 50%.

- dans les secteurs UHv, UHv-oap1, UHv-oap1*, UHv-oap6 et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, la part minimum d'espaces verts n'est pas réglementée.

III.1 - Suppression du secteur UTv-oap1

a - L'exposé des motifs

Le secteur UTv-oap1 n'a plus raison d'être étant donné qu'il est intégré au nouveau sous-secteur UHv-oap1*. Comme expliqué précédemment, les règles spécifiques au projet à vocation touristique édifiées dans le PLU actuel pour la zone UTv-oap1 ont bien été reportées dans la nouvelle zone UHv-oap1* qui a été décrite dans la partie précédente.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

En rouge : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

CHAPITRE 3 : LA ZONE UT

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UT concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation principale d'activité touristique et de loisirs. [...]

A l'appui des orientations du PADD, au sein de la zone UT se distingue :

- un secteur UTv correspondant à un secteur à vocation principale d'activité touristique et de loisirs au centre-village, dont le secteur UTv*,
- ~~un secteur UTv-oap1 correspondant à un secteur à vocation hôtelière au centre-village soumis à OAP,~~
- un secteur UT-oap4 correspondant un secteur à vocation de résidence de tourisme au lieu-dit « Grand Maison » soumis à OAP.

[...]

Article.2.UT OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...] ~~Uniquement dans le secteur UTv-oap1:~~

- ~~les constructions et installations à conditions qu'elles aient vocation :~~
 - ~~d'hôtel, ainsi que les activités directement nécessaires à leur fonctionnement (bars, restaurants, commerces, services...);~~
- ~~de locaux commerciaux, uniquement en RDC des constructions à vocation d'hôtels.~~

Uniquement dans le secteur UT-oap4 :

- les constructions et installations à conditions qu'elles aient vocation :
 - de résidence de tourisme, ainsi que les activités directement nécessaires à leur fonctionnement (bars, restaurants, commerces, services...).

Dans les secteurs UTv* ~~et UTv-oap1~~ :

- toute autorisation d'urbanisme doit porter sur l'ensemble du tènement foncier du secteur.

[...]

Article.4.UT DESSERTE PAR LES RESEAUX

[...]

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

- dans les secteurs UTv ~~et~~, UTv* ~~et UTv-oap1~~, la part minimum d'espaces perméables n'est pas réglementée, mais une perméabilité des sols doit être recherchée dans les limites de la configuration des lieux.

[...]

Article.9.UT EMPRISE AU SOL

[...] Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- dans la zone UT et le secteur UT-oap4 : 0,60,

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé :

- dans les secteurs UTv ~~et~~, UTv* ~~et UTv-oap1~~,
 - pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

[...]

Article.10.UT HAUTEUR MAXIMALE

10.0- Généralités :

[...] Le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C), ne doivent pas excéder :

- dans la zone UT et les secteurs UTv, UTv*, ~~UTv-oap1~~ et UT-oap4 : 16,5 m et RDC ou RDCS+3+C.

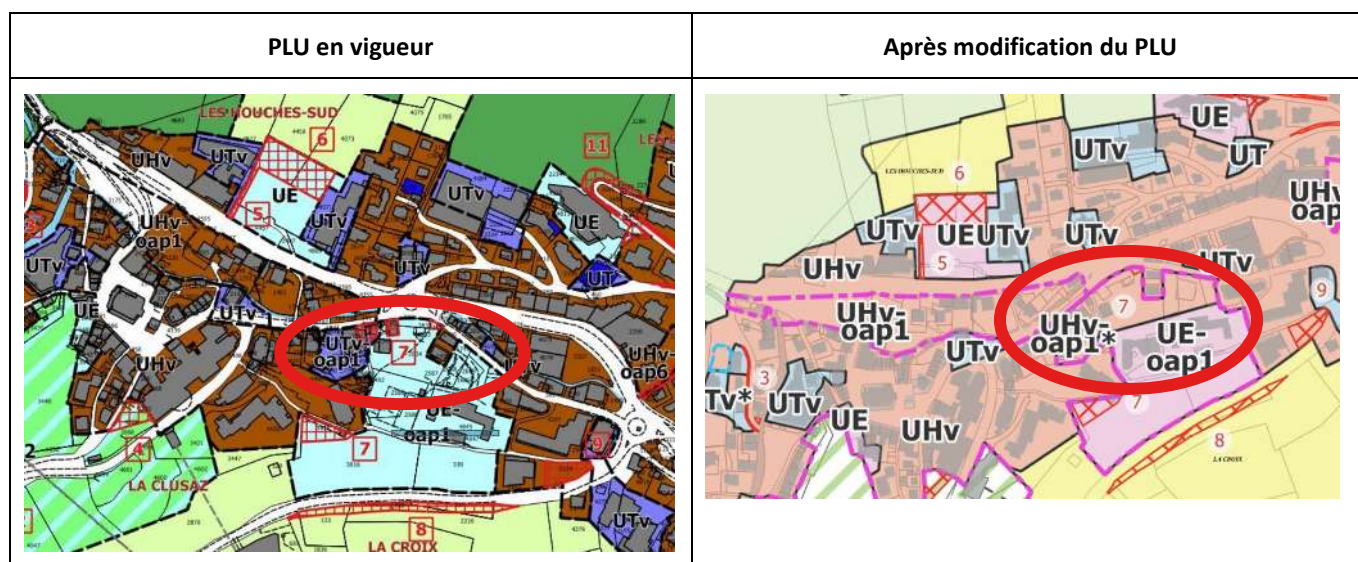
IV. LES ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

IV.1 - Modification du zonage

a - L'exposé des motifs

La modification du zonage a pour but de simplifier la lecture du zonage et permettre d'avoir une vision d'ensemble et unique du projet en créant une zone UHv-oap1* regroupant l'ancienne zone UTv-oap1 et une partie de l'ancienne zone UE-oap1. Par ailleurs, les parcelles accueillant l'actuel cabinet médical (B4105, B4107, B2320, B4102, B1873, B1932) sont incluses dans l'OAP et donc intégrées au périmètre UHv-oap1*. Le périmètre de l'OAP est agrandi pour inclure ces parcelles afin de mieux encadrer l'ensemble de l'opération d'aménagement qui est prévue sur le secteur.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU



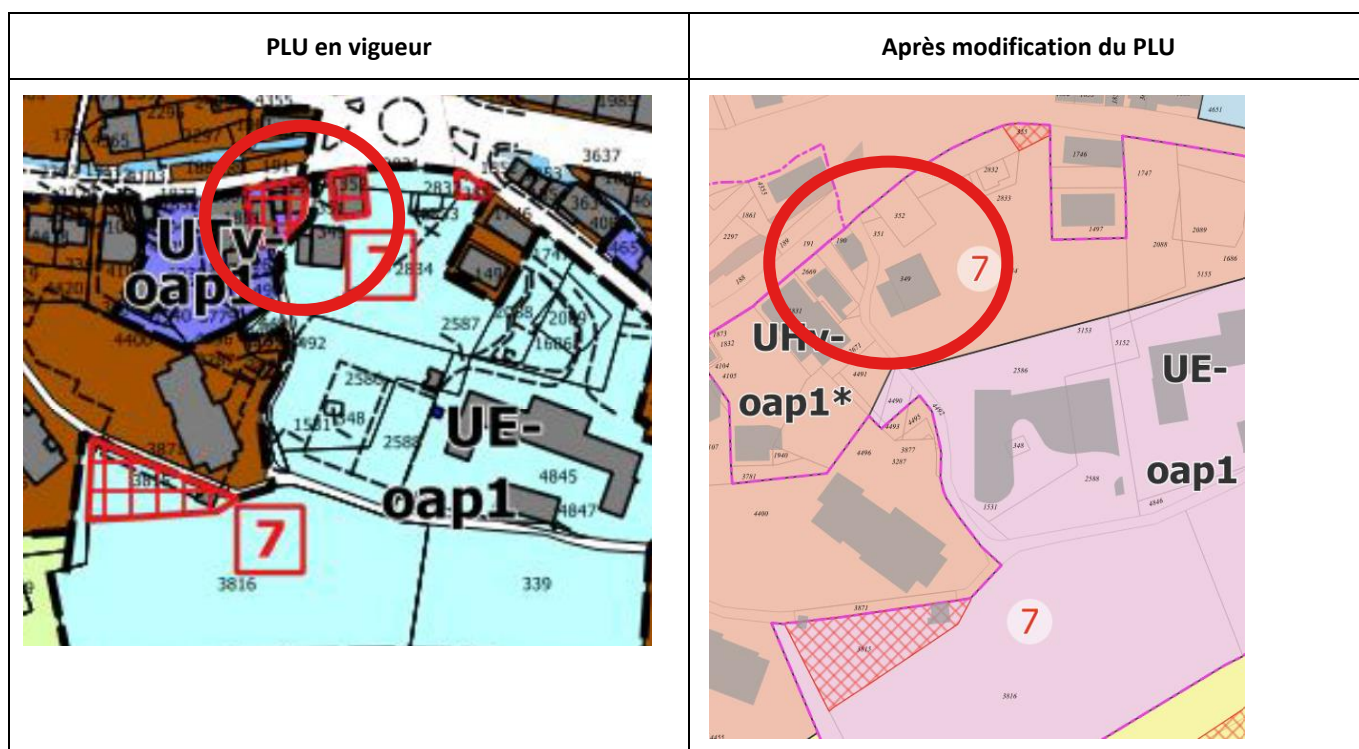
IV.2 - Modification des emplacements réservés

a - L'exposé des motifs

L'emplacement réservé (ER) n°7 est situé dans le secteur du projet. Il se situe sur différentes zones de petite surface. Cet emplacement réservé est à vocation de « équipements publics, espaces publics, voiries, et stationnements à « La Croix » ».

Au regard du projet envisagé sur le secteur 1 de l'OAP (logements et opération touristique), la partie Sud de l'emplacement réservé n°7 et celle située au Nord Est peuvent être préservées dans leur vocation actuelle « Equipements publics, espaces publics, voiries et stationnements à « La Croix » ». En revanche, les emplacements réservés n°7 situés au Nord-Ouest de l'OAP doivent être supprimés puisqu'ils ne correspondent plus à la vocation initialement prévue par l'ER. Le zonage est donc modifié en ce sens, tout comme la liste des ER présentes sur le plan de zonage.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU



| Liste des ER PLU en vigueur | Liste des ER après modification du PLU | | | | | | | | |
|--|--|--|---------------------|---------|---|---|--|-------------------|---------|
| <table border="1"> <tr> <td data-bbox="113 1131 167 1198">7</td> <td data-bbox="167 1131 555 1198">Equipements publics, espaces publics, voiries et stationnements à "La Croix"</td> <td data-bbox="555 1131 657 1198">1437 m²</td> <td data-bbox="657 1131 794 1198">Commune</td> </tr> </table> | 7 | Equipements publics, espaces publics, voiries et stationnements à "La Croix" | 1437 m ² | Commune | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="801 1131 855 1198">7</td> <td data-bbox="855 1131 1249 1198">Equipements publics, espaces publics, voiries et stationnements à "La Croix"</td> <td data-bbox="1249 1131 1351 1198">904m²</td> <td data-bbox="1351 1131 1481 1198">Commune</td> </tr> </table> | 7 | Equipements publics, espaces publics, voiries et stationnements à "La Croix" | 904m ² | Commune |
| 7 | Equipements publics, espaces publics, voiries et stationnements à "La Croix" | 1437 m ² | Commune | | | | | | |
| 7 | Equipements publics, espaces publics, voiries et stationnements à "La Croix" | 904m ² | Commune | | | | | | |

IV.3 - Bâtiments ou groupement d'intérêt patrimonial ou architectural

a - L'exposé des motifs

Le PLU en vigueur identifie plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural dans le périmètre de l'OAP n°1. Ces éléments sont identifiés dans le PLU pour leur valeur identitaire et patrimoniale.

Un bâtiment est une grange, d'une surface d'environ 40m² d'emprise au sol, située à l'Est de l'actuel cabinet médical. La propriété dite « les Campanules », d'une surface d'environ 150m² d'emprise au sol, est également identifiée comme bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural.

Le PLU vise à préserver les formes urbaines historiques et la typologie « chalet » qui caractérisent le centre-village. Des règles particulières sont donc définies pour 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. Selon les dispositions applicables du PLU pour les bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural sur les zones Uhv et Uhv-oap1, l'occupation et utilisation du sol est interdite à toute construction nouvelle à l'exception de :

- L'adaptation, la réfection des constructions existantes ;
- Les constructions neuves, uniquement dans le cas de démolition d'une construction préexistante ;
- La reconstruction après démolition ne pourra être acceptée qu'en cas d'impossibilité technique démontrée de conserver la construction existante, sous réserve que le volume existant soit respecté ;
- Les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum ;

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, cette identification risque de bloquer le projet actuel de construction de logement et d'extension hôtelière. Par ailleurs, cette bâtisse est dégradée et composée de matériaux légers dont l'usure du temps rend son intérêt patrimonial amoindri. Il est donc proposé de **supprimer cette identification**, tout en s'assurant que les futures constructions respecteront bien l'identité architecturale locale.



Bâtiment, image google street view, 2018

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

| PLU en vigueur | Après modification du PLU |
|----------------|---------------------------|
|----------------|---------------------------|



Par soucis de cohérence, la carte de l'OAP patrimoniale a également été reprise afin de supprimer également ce bâtiment patrimonial.

