

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE LA CLUSAZ

Modification simplifiée n°4 du PLU



NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme

Le Maire
Didier Thévenet

Pièce n°1

**Territoires
—demain**

SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE GENERAL	4
1- Localisation et positionnement de la commune	4
2- Le PLU de La Clusaz	4
II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	6
1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés	6
2- La procédure de modification simplifiée	12
III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4	13
1- La modification du règlement graphique (pièce n°3-1 du PLU)	13
2- La modification du règlement écrit (pièce n°3-3 du PLU)	14

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 1730 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", le développement du tourisme quatre-saisons, 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, actuellement en cours de révision. 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. Il a fait depuis l'objet de deux modifications simplifiées :

- Modification simplifiée n°1, approuvée le 20 décembre 2018,
- Modification simplifiée n°3, approuvée le 23 mai 2019.

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

A. Développer et organiser la vie locale :

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

B. Soutenir le dynamisme économique de la station :

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

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

- III.1 : Préserver la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels.
- III. 2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et culturel identitaire de la station.
- III.3 : Promouvoir une approche environnementale du développement.

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

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

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

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

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

► L'objectif de la Modification Simplifiée

Le secteur du Bossonnet, situé partie haute du chef-lieu (à l'Est), est l'un des principaux points d'accès au domaine skiable de La Clusaz. Auparavant équipé uniquement d'un télésiège et d'une buvette, il s'est conforté depuis 2015. Le télésiège a été remplacé par un télésiège (Grenêche) et un nouveau téléporté a été construit, le télémix du Bossonnet, composé de sièges et de cabines en alternance, donnant accès au Crêt du Merle. Un petit télésiège débutant (P'tit Bossonnet) a été aménagé non loin de cet espace. La gare de départ de départ a été aménagée, avec un parc de stationnement souterrain d'une capacité d'environ 90 places. La buvette préexistante a été supprimée à l'occasion de ces travaux.

Outre les trois remontées mécaniques (télémix, télésiège et télésiège), le secteur du Bossonnet regroupe également, au départ et à l'arrivée de plusieurs pistes de luge et de ski alpin, les caisses des remontées mécaniques, des consignes et les bureaux de l'école de ski, faisant de ce secteur un point de rassemblement fortement fréquenté durant la saison hivernale (près de 8 000 personnes pour le seul télémix du Bossonnet sur la saison d'hiver 2019-2020), auquel n'est associé aucun service de restauration ou café.

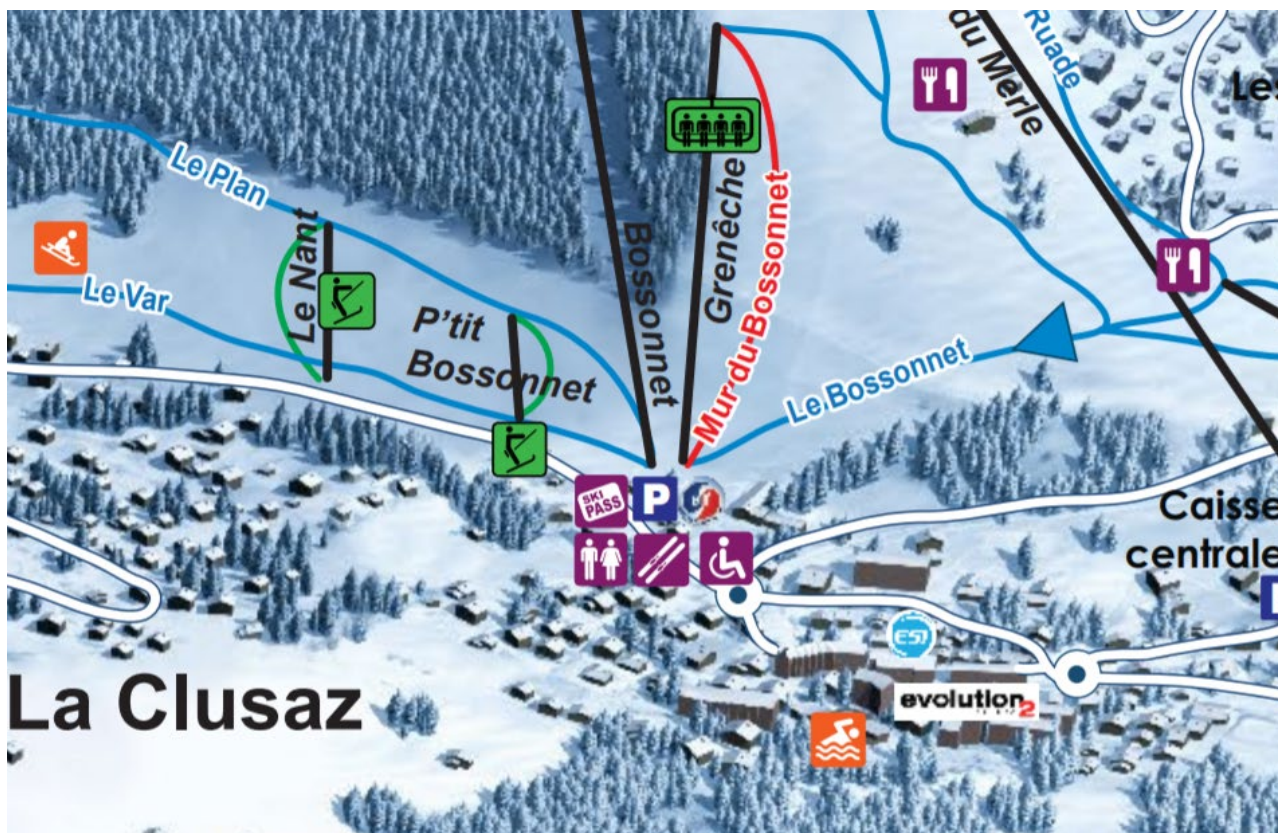
Le délégataire de la commune pour l'exploitation du domaine skiable, projette la création d'un point de vente à emporter (boissons, snack), dans une construction existante sur le site, afin d'apporter un service au public fréquentant le site en journée, en saison hivernale.

Le projet consiste à aménager une partie d'un bâtiment existant en point de vente de boissons et restauration légère à emporter (d'une superficie d'environ 20 à 25 m² de surface de plancher sur 1 niveau). L'accueil de la clientèle est prévu à l'extérieur du point de vente, nécessitant la création d'une plateforme d'une surface d'environ 5 m², légèrement surélevée (afin d'être au niveau du front de neige), accessible pour les PMR par une rampe d'accès.

Le dispositif réglementaire du PLU ne permet pas la création de cette activité, qui nécessiterait son adaptation.



Extrait du plan du domaine skiable de La Clusaz - localisation du secteur du Bossonnet



Extrait du plan du domaine skiable de La Clusaz - activités et infrastructures du secteur du Bossonnet

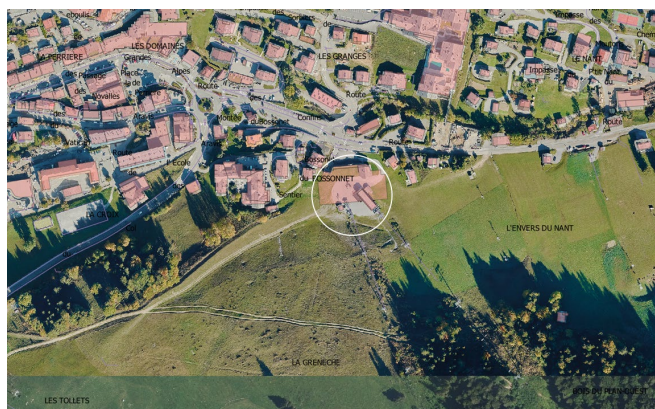
Ce projet étant à même de participer au renforcement des services liés au tourisme d'hiver, la commune envisage de modifier le PLU, afin de permettre et encadrer sa mise en œuvre.

► Le site concerné

Le secteur du Bossonnet est situé en sortie Est du centre-village de la Clusaz, au Sud de la Route des Confins et au pied du flanc du Crêt du Merle. Il s'agit de l'un des points d'accès historiques des pistes de ski de La Clusaz, devenu depuis 2015 et l'aménagement de la gare de départ du télémix, un secteur très fréquenté en saison hivernale.



Ce site en pied de piste est occupé par les infrastructures du domaine skiable : gares de départ du télémix et du télésiège de Grenèche, installations des remontées mécaniques, ainsi qu'un chalet abritant la sortie piétons des équipements semi-enterrés (parking, caisses, consignes), dont la toiture est végétalisée. C'est dans l'emprise de ce chalet que prend place le projet de point de vente à emporter.



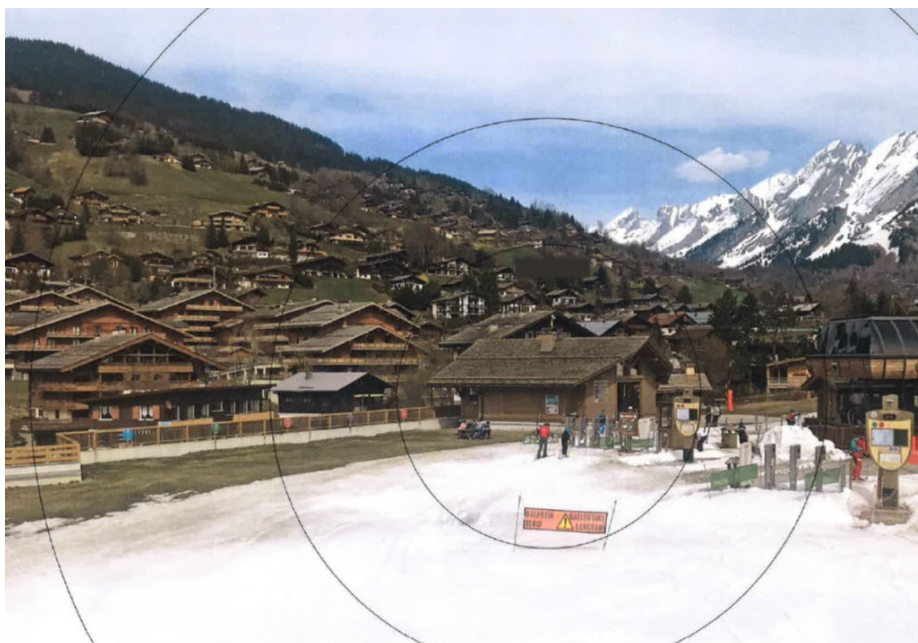
Emprise du bâti (en rose) dans le secteur du Bossonnet, dont l'infrastructure semi-enterrée au sein de laquelle se situe une partie des équipements



Localisation du chalet concerné par le projet d'aménagement d'un point de vente à emporter



Perception du parking semi-enterré et du chalet concerné par le projet d'aménagement d'un point de vente à emporter depuis la route des Confins



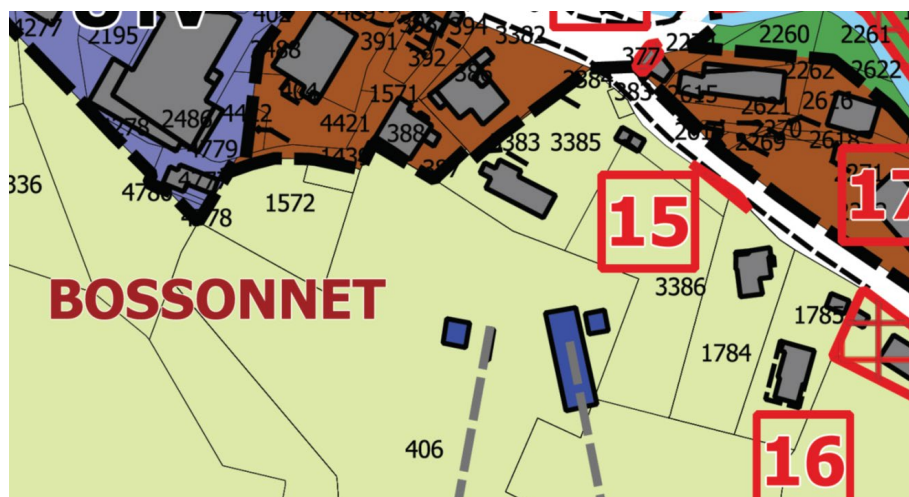
Perception du chalet concerné par le projet d'aménagement d'un point de vente à emporter depuis le front de neige



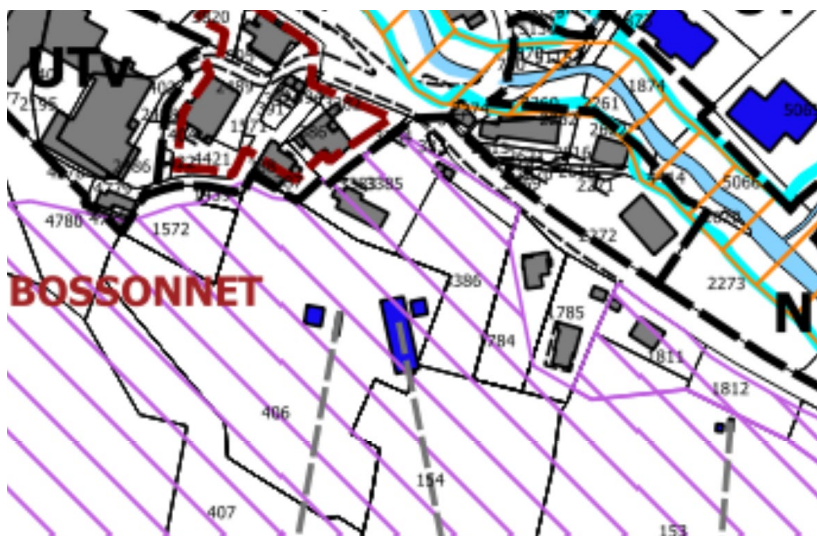
Le chalet en vue rapprochée

La construction au sein de laquelle est prévue l'aménagement d'un point de vente abrite l'accès aux équipements semi-enterrés (rampe d'accès piétons et ascenseur pour les PMR) et est accessible ski au pied depuis le front de neige. S'élevant sur un niveau + toiture à pans, elle a une emprise d'environ 120 m² au sol.

Au PLU, le secteur est classé en zone agricole (A) et intégré au périmètre du domaine skiable.



Règlement graphique 3-1 du PLU en vigueur



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



Domaine skiable

Règlement graphique 3-2 du PLU en vigueur

Il ne comporte pas de sensibilité environnementale particulière identifiée.

Le projet consistant, par l'aménagement d'une partie d'un bâtiment existant, à créer une activité saisonnière liée au fonctionnement du domaine skiable, l'incidence sur l'agriculture et les espaces naturels sera nulle.

► Les adaptations envisagées

La présente procédure porte sur l'adaptation des règlements graphique et écrit (pièce n°3 du PLU) :

- délimitation au règlement graphique d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) d'une emprise totale de moins de 90 m², sur une partie de la construction existante,
- modification du règlement écrit afin de permettre la création d'un point de vente de restauration à emporter d'une surface de plancher maximum de 25 m², par l'aménagement d'emprises bâties existantes, sans extension de ces dernières.

La différence de surface entre l'emprise du STECAL au règlement graphique (90 m²) et celle maximum autorisée au règlement écrit pour le projet d'aménagement du point de vente (25 m²) apporte une marge de manœuvre quant à l'implantation précise du futur projet dans le bâtiment existant.

On soulignera que l'adaptation envisagée du PLU, telle que présentée dans ce document, n'affecte 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 créer un STECAL à destination de commerce, en accompagnement des infrastructures du ski et au sein d'une construction existante. Elles ne remettent pas en cause les grandes options retenues pour l'aménagement de la commune dans le cadre du PLU en vigueur, et s'inscrivent dans le cadre des orientations du PADD relatives au soutien de l'offre commerciale,

- ni dans ses grands principes réglementaires.

En effet, la modification apportée ne remet pas en cause les grandes règles existantes et génératrices de la forme urbaine, mais est ponctuelle et limitée.

2- La procédure de modification simplifiée

► Le champ d'application de la modification :

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

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

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

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

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

► Le régime juridique de la modification simplifiée :

L'ensemble du projet de modification simplifiée n°4 du PLU de La Clusaz doit être envoyé au Préfet et aux Personnes Publiques Associées pour information.

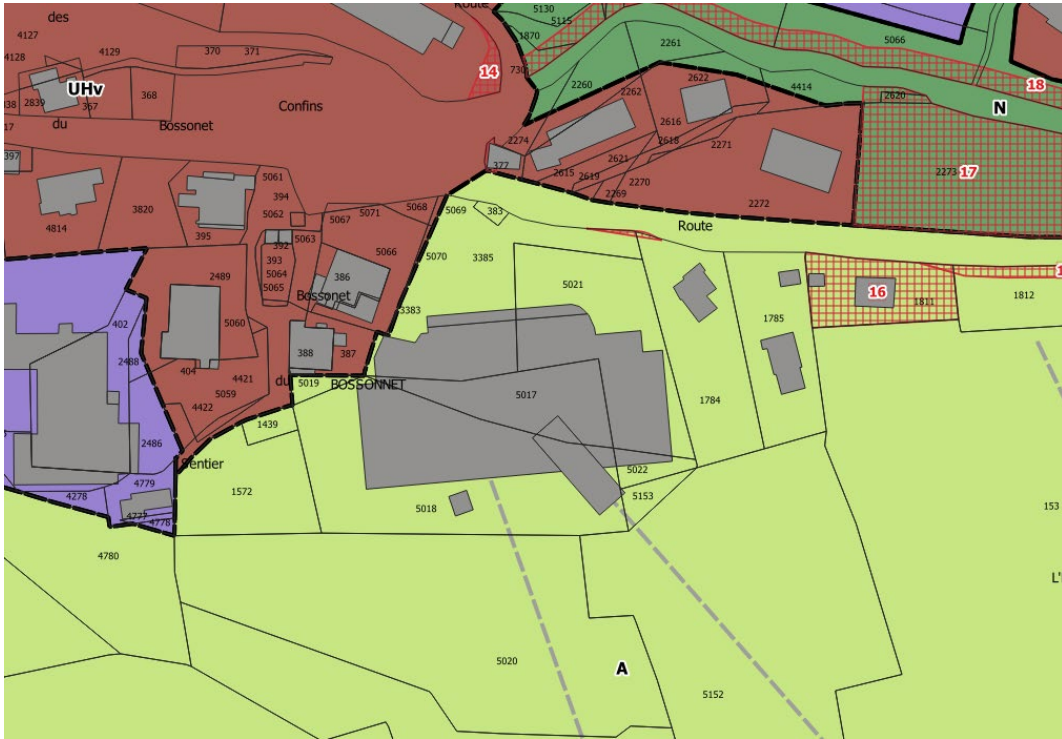
Par la suite, ce projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

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

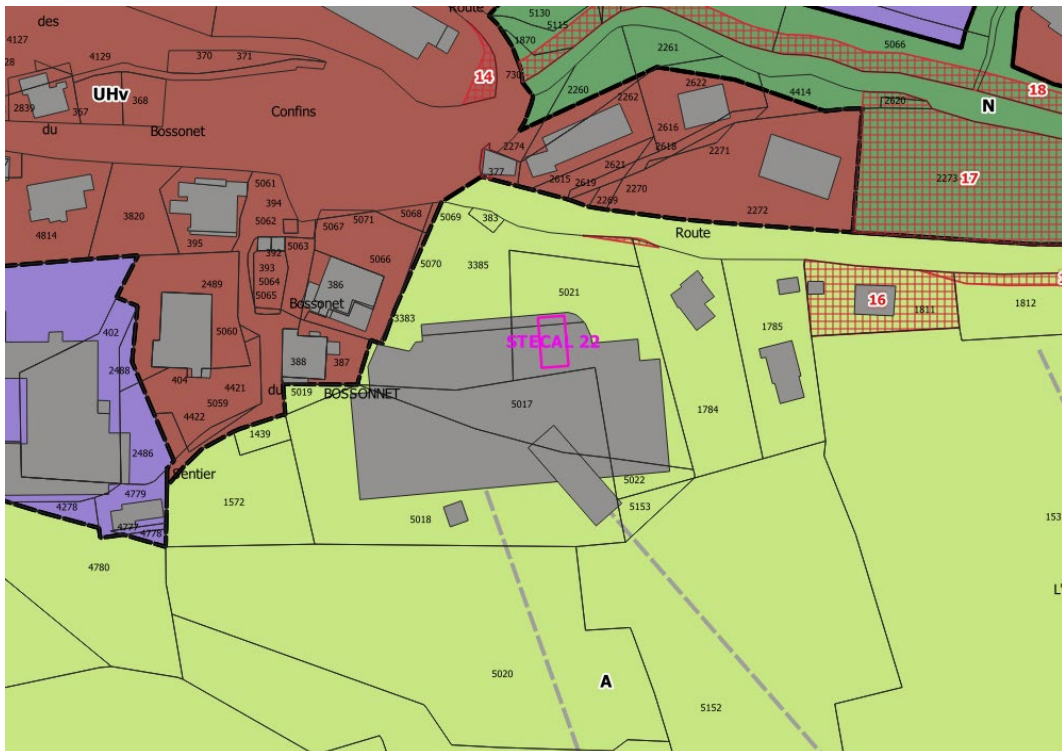
III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

1- La modification du règlement graphique (pièce n°3-1 du PLU)

La modification porte sur la création d'un STECAL n°22, d'une emprise d'environ 90 m².



Règlement graphique 3-1 avant modification simplifiée n°4



Règlement graphique 3-1 après modification simplifiée n°4

2- La modification du règlement écrit (pièce n°3-3 du PLU)

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

► La zone A

ARTICLE LIMINAIRE

La zone A couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Au sein de la zone A, sont identifiés à l'appui des orientations du PADD :

- les secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) N°1, 2, 4, 5, 9, 10, 14, 15, 16, 17 et 19 à vocation de gestion des constructions et installations liées aux activités de restauration et/ou d'hébergement touristique,
- **le secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) N°22 à vocation d'activité de restauration à emporter.**

Article.2.A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

Uniquement dans les périmètres DE DOMAINE SKIABLE :

- les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et au développement des pistes de ski, ainsi que les installations de production de neige de culture, les installations techniques légères....,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard du fonctionnement du domaine skiable,
- **dans le STECAL N°22 :**
 - ***l'adaptation et la réfection dans le volume de la construction existante, à destination d'activité de restauration à emporter inférieure ou égale à 25 m² de SDP, sous réserves que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale et pour assurer une bonne intégration dans le site.***

[...]

Article.10.A

HAUTEUR MAXIMALE

[...]

10.1- Dispositions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments agricoles professionnels : 12,5 m, ou peut s'en tenir à la hauteur de la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : 9 m, ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- **dans les STECAL N°1, 2, 4, 5, 9, 10, 14, 15, 16, 17, ~~et~~ 19 ~~et~~ 22, pour les BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et pour les CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE :** la hauteur de la construction existante doit être conservée.

[...]

11.2 - Façades :

Pour les constructions à usage de local de surveillance accolées aux bâtiments agricoles professionnels et pour les constructions à usage d'habitation existantes :

- les règles applicables sont celles de l'article 11-2 du secteur UH2.

Pour les **STECAL N°1, 2, 4, 5, 9, 10, 14, 15, 16, 17, et 19 et 22** :

- les règles applicables sont celles de la zone UT.

11.3 – Toitures :

Pour les bâtiments agricoles professionnels :

- les toitures doivent être d'aspect tavaillon et ancelles de bois naturel,
- néanmoins, pour les bâtiments n'ayant pas pour tout ou partie usage d'habitat ou de local de surveillance, l'emploi du bac acier en toiture pourra être admis, sous réserve de justifier qu'il contribue à l'apport thermique du bâtiment (notamment pour le séchage du foin, le chauffage d'une salle de fabrication...).

Pour les constructions à usage de local de surveillance accolées aux bâtiments agricoles professionnels et pour les constructions à usage d'habitation existantes :

les règles applicables sont celles de l'article 11-3 du secteur UH2.

Pour les **STECAL N°1, 2, 4, 5, 9, 10, 14, 15, 16, 17, et 19 et 22** :

- les règles applicables sont celles de la zone UT.

[...]

