



# La Clusaz

Haute Savoie - France



# MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

Approbation du PLU le 6 avril 2017

Mai 2025

# SOMMAIRE

<b>I. PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
I.1 - Le contexte général.....	4
a - Localisation et positionnement de la commune.....	4
b - Le Plan Local d'Urbanisme de La Clusaz.....	4
I.2 - Objet de la modification de droit commun n°1 du PLU .....	5
a - L'objectif de la modification.....	5
I.3 - La procédure de modification.....	6
<b>LES ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>7</b>
<b>I. Formes urbaines et aspect des constructions .....</b>	<b>8</b>
I.1 - Dispositions concernant le volume et les extensions en sous-sol .....	8
I.2 - Dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux emprises publiques et aux voies .....	8
I.3 - Dispositions concernant les façades .....	11
I.4 - Dispositions concernant la forme et le volume des toitures .....	11
I.5 - Dispositions concernant la couverture des toitures.....	12
I.6 - Dispositions concernant les espaces libres et plantations, espaces boisés classés .....	13
<b>II. Stationnement .....</b>	<b>14</b>
<b>III. Mixité sociale.....</b>	<b>17</b>
<b>IV. Clarification des règles.....</b>	<b>18</b>
IV.1 - Dispositions concernant la notion de « résidences hôtelière » .....	18
IV.2 - Dispositions concernant la voirie .....	19
IV.3 - Dispositions concernant les voies de circulation .....	19
IV.4 - Dispositions concernant les murs de soutènement .....	20
IV.5 - Dispositions concernant la hauteur des constructions.....	21
IV.6 - Dispositions concernant la volumétrie des constructions .....	23
IV.7 - Dispositions concernant la reconstruction des bâtiments sinistrés.....	25
IV.8 - Ajout d'un chapitre lexique .....	26
<b>V. Développement agricole .....</b>	<b>31</b>
V.1 - Dispositions concernant les bâtiments agricoles.....	31
<b>VI. Energie et ressources.....</b>	<b>32</b>
VI.1 - Dispositions concernant les installations photovoltaïques .....	32
VI.2 - Dispositions concernant l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.....	33
<b>LES ELEMENTS MODIFIE DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE.....</b>	<b>34</b>
<b>I. Ajustement du reglement graphique et prise en compte de décisions de justice .....</b>	<b>35</b>
I.1 - Modification d'une zone UE en zone UH2.....	35

I.2 - Déclassement d'une zone A en zone UH2 suite à une décision de justice .....	35
I.3 - Déclassement de plusieurs parcelles suite à une décision de justice .....	36
I.4 - Déclassement d'une parcelle suite à une décision de justice .....	37
I.5 - Ajout d'un emplacement réservé.....	38
I.6 - Modification des bâtiments agricoles recensés.....	39
<b>II. Mise à jour et correction des servitudes portant sur la village .....</b>	<b>41</b>
II.1 - Modification du tracé de la SUP portant sur le village.....	41

# 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 km<sup>2</sup>, 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> siècle, une opportunité pour la dynamique de la commune. Toutefois, elle ne s'est pas opérée sans faire évoluer fortement, voire "bouculer" 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) FierAravis, 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 :

- 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 » ;
- 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 ;
- Mise en comptabilité par arrêté préfectoral du 19 septembre 2022 relative à l'aménagement de la retenue de la Colombière ;
- Modification simplifiée n°6 approuvée le 21 décembre 2023 portant sur des dispositions du règlement en matière de logements saisonniers.

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.

## I.2 - Objet de la modification de droit commun n°1 du PLU

### a - L'objectif de la modification

La procédure de modification de droit commun n°1 du PLU de La Clusaz porte sur de multiples objets qui ont pour objectif d'éclaircir la compréhension de certaines dispositions, de modéliser des règles pour une meilleure interprétation, d'harmoniser certains points, d'intégrer des décisions de justice et de faire évoluer certaines règles pour un meilleur usage du sol.

Les modifications apportées au PLU sont engagées pour deux principaux motifs : pour une meilleure application réglementaire et pour un changement d'ambitions ou de projets.

D'une part, depuis l'approbation du PLU en 2017, diverses difficultés d'application ont été relevées pour sa mise en œuvre (règles de toiture, règles sur les hauteurs et gabarit, règles de stationnement, etc.). Ces difficultés appellent à faire évoluer certaines parties du PLU. Une partie des objets de la présente modification porte sur ces sujets.

D'autre part, certaines réflexions menées depuis 2017 ont fait avancer ou évoluer les ambitions ou certains projets envisagés sur le territoire communal. Ces évolutions de perspectives appellent également à faire évoluer certaines parties du PLU. L'autre partie des objets de la présente modification porte sur ces objets.

Les modifications qui seront apportées au PLU se regroupent en plusieurs thèmes :

- **Formes urbaines et aspects des constructions** : des modifications sont apportées afin d'améliorer l'aspect extérieur des constructions et des bâtiments, cela inclut des critères sur les matériaux, la hauteur, etc. ;
- **Stationnement** : des modifications seront apportées pour mieux répondre aux besoins des habitants et aux contraintes locales ;
- **Mixité sociale** : des modifications seront apportées afin de modifier la règle relative aux exigences de logements sociaux ;
- **Clarification de règles** : des efforts sont faits pour simplifier et rendre plus accessible la lecture du PLU (schéma, nouvelle formulation, ajout d'un lexique, etc.) ;
- **Développement agricole** : des modifications sont apportées pour permettre le développement d'exploitations agricoles en activité dans les secteurs d'intérêt ou de corridors écologique ;

- **L'énergie et les ressources** : les modifications intègrent des mesures visant à promouvoir une meilleure gestion des ressources ;
- **Décisions de justice** : deux modifications du règlement graphique sont issues de décisions de justice ;
- **Ajustements du règlement graphique**
- **Mise à jour et correction des servitudes d'utilité publique.**

Au total, ce sont environ une vingtaine d'objets qui sont concernés par la procédure de modification, soit tout autant d'évolution à apporter au PLU en vigueur. **La présente notice explicative vise à présenter les objets concernés, les évolutions apportées et expliquer le motif de l'évolution.**

### **I.3 - La procédure de modification**

La présente modification vise à intervenir sur les règlements écrit et graphique du PLU en vigueur. Ainsi, l'objet de la modification ne rentre pas dans le cadre d'une révision du PLU. En effet, cette évolution 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.

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

La procédure de modification de droit commun du PLU est décomposée en plusieurs étapes :

1. Elaboration du dossier de modification : notice et modification des pièces du PLU,
2. Elaboration du dossier de cas par cas ad hoc pour déterminer une possible évaluation environnementale,
3. Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées (PPA), et consultées (PPC) le cas échéant,
4. Saisine de la MRAe (Autorité environnementale) pour avis sur le cas par cas (35 jours),
5. Organisation de l'enquête publique. A l'issue, le commissaire-enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport,
6. Approbation du dossier de modification du PLU en conseil municipal par délibération.

# **Les éléments modifiés dans le règlement écrit**



# I. FORMES URBAINES ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS

## I.1 - Dispositions concernant le volume et les extensions en sous-sol

### a- L'exposé des motifs

La commune de La Clusaz est un secteur sous tension immobilière, engendrant ainsi de nombreuses mutations du bâti existant et historique. Dans certains cas, des projets visent à créer un sous-sol ou à créer une piscine intérieure. Ce genre de projet n'entraînant pas de dégradation de la qualité architecturale et paysagère ou de la qualité de l'environnement, la commune souhaite les autoriser. Ainsi, les dispositions relatives aux évolutions des bâtiments ou groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural sont modifiées pour intégrer la possibilité de réaliser des extensions en sous-sol.

### b- Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

#### Dans le règlement de la zone UH

Article 2.UH – Occupations et utilisations du sol admises soumises a conditions particulières

Uniquement pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

- l'adaptation, la réfection des constructions existantes,
- l'extension en sous-sol, sous terrain naturel sous réserve que la surface créée soit en cohérence avec la surface du bâtiment existant,

## I.2 - Dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux emprises publiques et aux voies

### c- L'exposé des motifs

Le PLU en vigueur impose un recul de 3, 4 ou 5 m par rapport aux limites séparatives selon les zones. Une disposition spécifique est inscrite concernant la prise en compte des débords. La commune souhaite clarifier la règle qui est aujourd'hui soumise à interprétation dans sa formulation actuelle. Les schémas en annexes illustrant les articles 6 et 7 sont donc remplacés par de nouveaux schémas à vocation d'exemples d'application.

### d- Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

#### Dans l'annexe explicative des articles 6 et 7

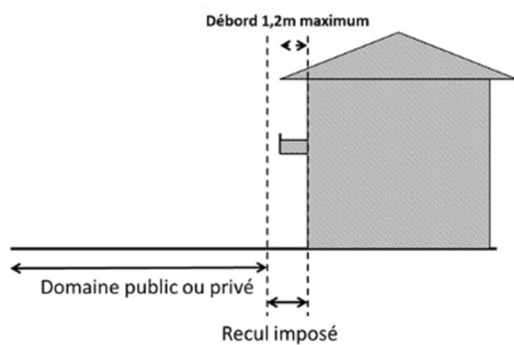
Prise en compte des éléments de débords éventuels :

A noter que la notion de débord inclut le point le plus éloigné, y compris les cheneaux et gouttières.

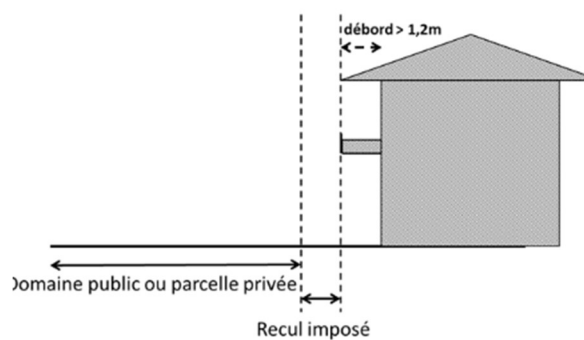


## Schémas du PLU en vigueur

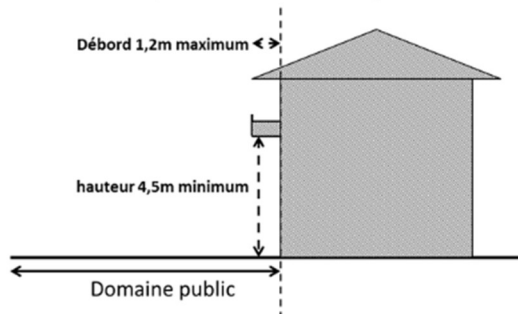
Dans le cas d'implantation en retrait du domaine public ou des limites séparatives, ne sont pas pris en compte les éléments de débords inférieurs à 1,2m



Dans le cas d'implantation en retrait du domaine public ou des limites séparatives, sont pris en compte les éléments de débords supérieurs à 1,2m

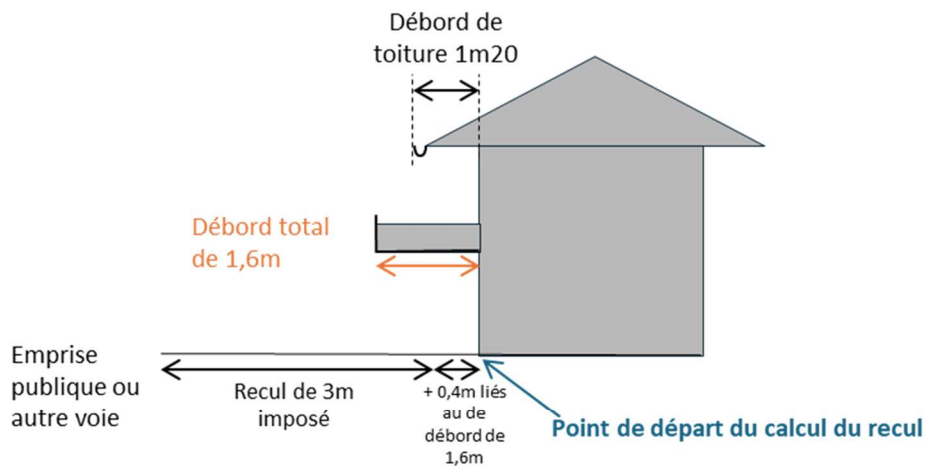


Dans le cas d'implantation en limite du domaine public, Les débords éventuels ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,20m, et doivent être implantés au minimum à 4,5m du niveau DP



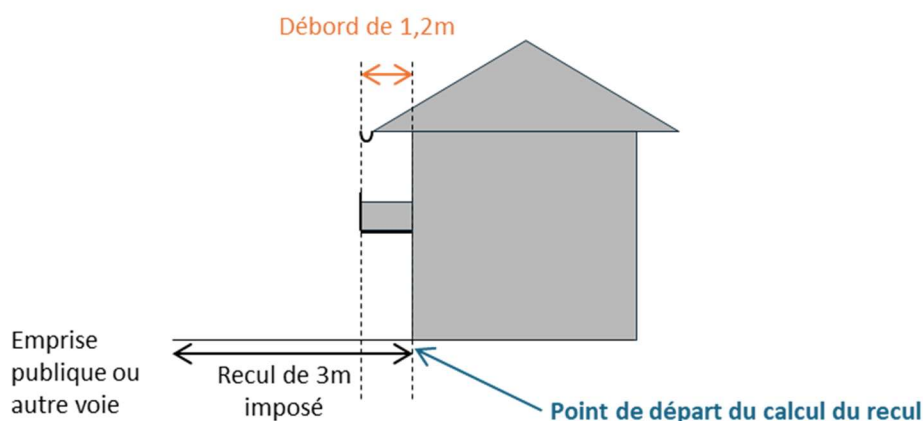
## 2 exemples d'application

Un nouveau bâtiment se construit en zone UHv. Le règlement de la zone exige un recul de 3m par rapport aux limites des emprises publiques et autres voies. La nouvelle construction est dotée de débords d'1m60 par rapport à la façade.



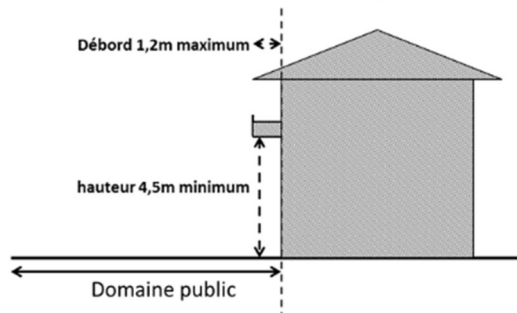
La façade de la nouvelle construction est donc située à 3,4m de la limite de l'emprise publique : 3m de recul imposé + 40cm de débord qui sont comptabilisés car supérieurs à 1,2m.

2<sup>ème</sup> situation : la nouvelle construction est dotée de débords d'1m20 par rapport à la façade.



La façade de la nouvelle construction est donc située à 3m de la limite de l'emprise publique puisque le calcul ne comptabilise pas le débord d'1,2m (ou moins).

Dans le cas d'implantation en limite du domaine public,  
Les débords éventuels ne doivent pas dépasser  
la façade de plus de 1,20m,  
et doivent être implantés au minimum à 4,5m du niveau DP



## I.3 - Dispositions concernant les façades

### a- L'exposé des motifs

Les pompes à chaleur sont soumises à une autorisation d'urbanisme et doivent ainsi respecter le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Actuellement, le PLU en vigueur de La Clusaz ne fournit aucune indication à ce sujet. La commune souhaite préciser les règles d'insertion de ces installations dans l'environnement bâti ainsi que leur implantation.

### b- Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

### *Dans la zone, UH, UT et 1AUH et l'ensemble des STECAL*

#### Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises soumises à conditions particulières

- les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine, ~~et~~ installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables ~~et pompes à chaleur~~) par construction principale [...]

### Dans le règlement de toutes les zones

#### Article 11 – Aspect extérieur

##### 11.2 Façades :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

L'utilisation du blanc pur ou de teintes criardes est interdite.

Les façades des constructions doivent s'inspirer de l'architecture montagnarde des Massifs des Bornes et des Aravis dans leur modénature, les matériaux et teintes employées, ce qui n'exclue pas la recherche d'une certaine modernité qui s'inspire du « sens » du lieu.

Les pompes à chaleur doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti, de manière à minimiser leur visibilité depuis l'espace public. Le cas échéant, elles devront être soigneusement dissimulées. A noter qu'elles sont prises en compte dans le calcul des prospects.

## I.4 - Dispositions concernant la forme et le volume des toitures

### a- L'exposé des motifs

Le PLU régleme l'aspect extérieur des constructions. A ce titre, la commune souhaite intégrer dans le PLU une nouvelle disposition relative à la forme des toitures en exigeant un débord minimal de 1m20. Cet ajout poursuit un intérêt architectural et esthétique en permettant de mieux « asseoir » les constructions.

## b- Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

### **Dans le règlement de toutes les zones**

#### **Article 11 – Aspect extérieur**

##### **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%. [...]

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 toute nouvelle construction et tout nouveau volume en extension, il est exigé un débord de toiture minimum de 1m20.

## **I.5 - Dispositions concernant la couverture des toitures**

### **a- L'exposé des motifs**

La commune souhaite, pour maintenir le caractère architectural montagnard et patrimonial du village, réglementer les matériaux utilisés pour les toitures. L'article 11 est donc modifié.

## b- Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

### **Dans le règlement de toutes les zones**

#### **Article 11 – Aspect extérieur**

##### **11.3.2- Couverture des toitures :**

Les toitures à pan doivent être d'aspect tavaillon et ancelles de bois naturel, ou tuile de terre cuite à la condition d'imiter la forme et l'aspect du bois (veinage, teinte, nuances), selon les modalités définies en annexe.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

[...]

***L'annexe suivante est également ajoutée :***

#### **Article 11 – Couverture de toitures**

Les tuiles de terre cuite sont destinées à imiter la forme et l'aspect du bois (veinage, teinte, nuances), selon un rendu visuel s'apparentant à celui des photographies suivantes :

Tuile de terre cuite



Les couvertures avec ces matériaux alternatifs devront respecter les prescriptions suivantes :

- Reproduire l'aspect du bois,
- Mesurer au maximum 280mm de largeur et 450mm de longueur,
- Présenter un veinage nuancé d'une série à l'autre,
- Présenter une teinte nuancée,

Le dispositif de garde neige sera de type « barre de toit » tel qu'utilisé pour les toitures recouvertes en tavaillons.

## I.6 - Dispositions concernant les espaces libres et plantations, espaces boisés classés

### a- L'exposé des motifs

La commune souhaite ajouter un critère d'insertion paysagère concernant les enrochements et ouvrages de soutènements des terres.

### b- Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

### Dans le règlement de toutes les zones

#### Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

##### 13.0 - Généralités :

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue de leur insertion paysagère. Ils doivent être végétalisés.

## II. STATIONNEMENT

### a- L'exposé des motifs

L'article du règlement écrit du PLU relatif au stationnement appelle à être actualisé au regard des enjeux et circonstances locales. En effet, les règles dans le centre-ville sont très complexes à appliquer au risque de bloquer certains projets. Dans un contexte où la possibilité d'étendre les espaces urbains sur des espaces agricoles et naturels est de plus en plus limitée, les projets urbains visent de plus en plus à faire « la ville sur la ville » en menant des projets de renouvellement urbain et de densification. Pour autant, les projets (de construction, de réhabilitation, etc.) doivent continuer à assurer un minimum de stationnement au risque de voir émerger des tensions et des conflits d'usages des espaces partagés, ou même privés. Afin de concilier ces deux enjeux, la commune souhaite maintenir les exigences de stationnement tout en les assouplissant sur la zone du centre-village. Cet assouplissement amène à modifier plusieurs points :

- Méthode de calcul : il est précisé que les extensions de moins de 8 m<sup>2</sup> ne doivent pas prévoir de place de stationnement. 8 m<sup>2</sup> étant la limite à partir de laquelle il peut être envisagé que l'extension soit une chambre habitable, fixer ce seuil permet de ne pas obliger les petites extensions à intégrer de nouveaux stationnements.
- 1<sup>ère</sup> disposition relative à la zone UHv → une exemption à la création de nouveaux stationnements est prévue pour la surélévation de bâtiments et leur réfection pour passer de toiture à un pan à toiture à deux pans. L'objectif est ainsi d'inciter certaines copropriétés à améliorer l'aspect extérieur de leur bâtiment par une toiture plus adaptée au caractère architectural de La Clusaz.
- 2<sup>ème</sup> disposition relative à la zone UHv → une possibilité de créer les stationnements exigés en dehors de l'assiette foncière du projet a été ajoutée. Elle permet ainsi d'autoriser les stationnements aériens et dans un rayon plus large lorsque cela est impossible sur le terrain du projet (s'il est trop contraint, etc.). Toutefois, cette possibilité doit être justifiée pour être appliquée et reste restreinte car elle devra tout de même être réalisée dans un rayon de 200m du projet. A ce titre, il est précisé que la surface de stationnement déjà existante (type garage) ne peut pas être détruite pour la transformer en surface habitable (type logement, studio, etc.) sans être recrée dans le volume de la construction.

En complément, deux modifications sont aussi apportées sur l'article 12 sur deux aspects mineurs visant à améliorer sa compréhension (mais ne modifiant pas la logique de la règle) :

- Pour les bâtiments et groupements d'intérêt patrimonial ou architectural en précisant qu'il est bien possible de créer des stationnements aériens,
- Pour les places visiteurs en appliquant la méthode de calcul avec une déclinaison par tranche de 4 logements ou lots.

Sur cette article 12, la méthode de calcul global des places de stationnements imposées est revue. En effet, il s'agit dorénavant de prendre en compte la totalité de la surface de plancher (existante et à créer) pour définir le nombre de place nécessaires, et non plus juste les surfaces nouvellement créées. L'objectif est ainsi d'avoir une vision d'ensemble du projet / de la construction et non plus une vision partielle avec uniquement les nouveaux m<sup>2</sup> créés.

Enfin, la 1<sup>ère</sup> disposition relative à la zone UHv concernant les constructions à un pan entraîne des modifications dans les articles 6, 7 et 10 de la zone UHv concernant la hauteur et l'implantation des constructions.

### b- Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

## **Dans le règlement des zones U et AU**

### **Article 12 – Stationnement**

#### **12.0 – Généralités :**

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

Toute création d'une nouvelle unité de logements devra répondre aux dispositions présentées ci-après.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ~~ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités~~ est prise en compte la totalité de la surface de plancher (existante et à créer) pour comptabiliser le nombre de places de stationnement exigées.

Toute extension de surface de plancher comprise entre 1 et 8m<sup>2</sup> ne nécessite pas de nouvelles places de stationnement à échéance du Plan Local de l'Urbanisme (PLU).

#### **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 comprise entre 8 et 40m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de SDP : 2 places de stationnement par logement, et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> 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 de 4 à 7 logements, 2 places visiteurs de 8 à 11 logements, etc... ~~par tranche achevée 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 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 aériennes non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.

## **Ajouts spécifiques pour la zone UHv**

### **Article 12 – Stationnement**

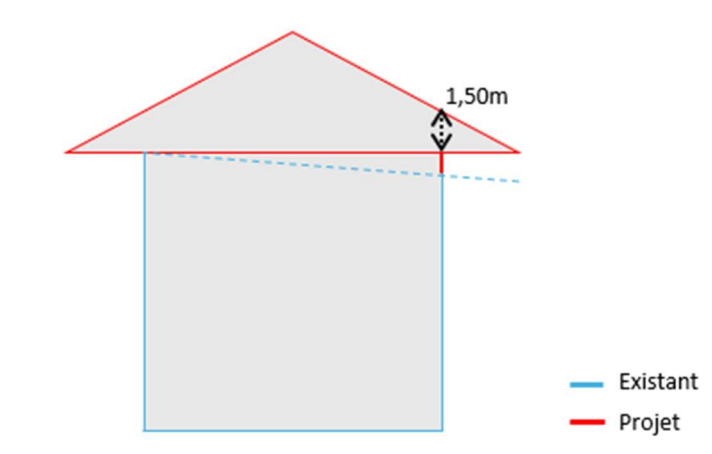
#### **12.1 – Dispositions :**

[...]

Dans l'objectif de rendre le bâtiment d'habitation conforme à l'article 11.3 du PLU demandant un toit à deux pans, une exemption à la création de stationnement est permise pour les bâtiments d'habitation existants à toits plats ou à un seul pan qui font l'objet d'une surélévation d'un étage supplémentaire avec une comble maximale de 1m50 ou d'un aménagement de leur étage existant supérieur si leur toiture est transformée pour avoir deux pans.



**Un schéma sera ajouté en annexe du règlement :**



*Schéma dans le cadre d'une exemption à la création de stationnement*

Dans le cas d'extensions ou de réhabilitations créant un ou plusieurs nouveaux logements, et si impossibilité technique justifiée de réaliser les places de stationnement exigées pour les véhicules motorisés dans le volume de la construction, celles-ci pourront être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, jusqu'à 200 m de la construction principale. Toutefois, la transformation de stationnements, type garage (préalablement existant), en surface habitable ne pourra se réaliser qu'à condition de recréer ce stationnement dans le volume de la construction.

**Dans le règlement de la zone UHv**

**Article 6 – Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies**

**6.1 Dispositions :**

Dans la zone UHv pour les bâtiments d'habitation existants à toits plats ou à un seul pan qui font l'objet d'une surélévation d'un étage supplémentaire ou d'un aménagement de leur étage existant supérieur, l'extension pourra être réalisée entre 0 et 3m des prospects.

**Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

**7.2 Cas particuliers :**

Dans la zone UHv pour les bâtiments d'habitation existants à toits plats ou à un seul pan qui font l'objet d'une surélévation d'un étage supplémentaire ou d'un aménagement de leur étage existant supérieur, l'extension pourra être réalisée entre 0 et 3m des prospects.

**Article 10 – Hauteur Maximale**

**10.1 Dispositions :**

Dans la zone UHv pour les bâtiments d'habitation existants à toits plats ou à un seul pan qui font l'objet d'une surélévation d'un étage supplémentaire ou d'un aménagement de leur étage existant supérieur, la hauteur finale du bâtiment devra respecter la comble maximale de 1.50m (voir en annexe du règlement).

### III. MIXITE SOCIALE

#### a- L'exposé des motifs

La commune de La Clusaz connaît des difficultés à produire du logement social sur le territoire, autrement que par l'intervention publique directe (projet conçus et portés par la commune ou bailleurs sociaux). Pour rappel, la commune de La Clusaz n'est pas soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) obligeant d'atteindre un taux minimal de logements sociaux.

Depuis 2017 et l'approbation du PLU, celui-ci présente une règle de mixité sociale qui impose 25% de logements sociaux pour toute opérations à partir de 4 logements. Or, celle-ci n'a jamais été enclenchée depuis 2017. Les seuls permis de construire comportant du logement social sont ceux portés directement par des bailleurs ou la commune. Outre ces opérations spécifiques, la production de logement social dans le diffus étant très limitée, la commune s'est réinterrogée sur l'utilité de cette règle de mixité sociale déclenchée à partir de 4 logements. Cette règle, même si elle est parfois contournée par les opérateurs qui vont jouer de la division foncière et de la production d'opération de seulement 3 logements pour ne pas être contraints de produire du logement social, permet tout de même de placer un seuil (4 logements à partir) pertinent pour l'équilibre économique des opérations. Ce seuil de 4 logements est donc maintenu. En revanche, le Plan Local de l'Habitat en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté de communes fait état d'un besoin plus important en logements sociaux. Il est donc choisi d'augmenter le pourcentage exigé pour les opérations de 4 logements et logements. Une subtilité est introduite pour les opérations de réhabilitations où la règle se déclenche à partir d'un nombre total de logements supérieur à 4.

Par ailleurs, le diagnostic du Plan Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration par la communauté de communes montre que le besoin en logement social est large et inclut également des typologies type T2. La commune souhaite donc supprimer la mention du « T3 » dans le PLU.

#### b- Les modifications apportées au dossier de PLU

**En rouge** : dispositions supprimées

**En jaune** : dispositions ajoutées

#### **Dans le règlement de la zone UH**

##### **Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises soumises à conditions particulières**

###### **Au titre de l'article L151-15 du CU :**

- Toute opération **neuve** d'habitat de 4 logements et plus doit comporter une part de ~~logements locatifs sociaux~~ **logements sociaux pérennes (location ou accession)**, comptabilisée en nombre de logements et arrondie au chiffre supérieur, correspondant au minimum à ~~25~~**35**% des logements réalisés et d'une typologie minimum correspondant à un ~~T2~~ **T3**.
- **Toute opération de réhabilitation, réfection et extension d'habitat existant aboutissant à la création d'au moins 4 logements, doit comporter une part de logements sociaux pérennes (location ou accession), comptabilisée en nombre de logements et arrondie au chiffre supérieur, correspondant au minimum à 35% des logements totalisés et d'une typologie minimum correspondant à un T2.**

##### **Article 9.UH – Emprise au sol**

[...] 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~~ **logements sociaux pérennes (location ou accession)** dans les conditions définies à l'article UH.2, est majoré de 20%.

## IV. CLARIFICATION DES REGLES

### IV.1 - Dispositions concernant la notion de « résidences hôtelière »

#### a- L'exposé des motifs

Le règlement du PLU en vigueur autorise dans la zone UT (à l'exception des sous-secteurs UTv-oap1 et UTv-oap4) à vocation d'activités touristiques et de loisirs, les constructions à vocation « d'hôtel ou de résidences hôtelières, ainsi que les activités directement nécessaires à leur fonctionnement ». Le code de l'urbanisme définit la nomenclature des destinations et sous-destinations des constructions. Dans la destination « commerce et activités de services », il existe la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » qui inclut notamment les hôtels, résidences hôtelières, résidences de tourisme, gîtes et camping. Le code de l'urbanisme distingue bien les « hôtels » des « autres hébergements touristiques ».

Un arrêté du 31 janvier 2020 précise que :

- la sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services ;
- la sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La commune de La Clusaz souhaite privilégier les hôtels.

La notion de résidence hôtelière n'est pas définie par le code du tourisme et n'est pas reconnue par le code de l'urbanisme comme une sous-destination de construction, contrairement aux hôtels. Cette mention est donc supprimée du règlement, pour renforcer le fait que seuls les « hôtels » sont autorisés en UT ainsi que les « autres hébergements touristiques » comme les chambres d'hôtes.

#### b- Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

### Dans le règlement de la zone UT

#### Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises soumises à conditions particulières

[...]

##### Dans la zone UT, les secteurs UTv et UTv\* :

- les constructions et installations à conditions qu'elles aient vocation :
  - d'hôtel ~~ou de résidences hôtelières~~, ainsi que les activités directement nécessaires à leur fonctionnement (bars, restaurants, commerces, services...),
  - de bar, de restaurant,
  - ~~de~~ d'autres hébergements touristiques comme les chambres d'hôtes,
  - d'activités touristiques,
- l'adaptation et la réfection des constructions et installations à usage d'habitation et de commerces préexistantes à la date à laquelle le PLU est devenu exécutoire.

##### Dans la zone UTg

- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100m<sup>2</sup> et plus de 2m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations à conditions qu'elles aient vocation :
  - d'hôtel ~~ou de résidences hôtelières~~, ainsi que les activités directement nécessaires à leur fonctionnement (bars, restaurants, commerces, services...),
  - d'activités commerciales
  - ~~de~~ d'autres hébergements touristiques comme les chambres d'hôtes,
  - d'activités touristiques,
  - de logement permanent,
  - de logements à destination des travailleurs saisonniers,
  - d'équipements d'intérêts collectifs.

Les constructions annexes non accolées des constructions principales.

## IV.2 - Dispositions concernant la voirie

### a- L'exposé des motifs

Le PLU en vigueur exige que toutes les nouvelles voies créées aient une pente inférieure à 8% dans les virages et à 12% en ligne droite. Intégrer une disposition visant à limiter le degré de pente répond à plusieurs problématiques d'entretien et de gestion de voiries : accès pour les engins de secours, déneigement, risque de ruissellement, etc.

La commune souhaite préciser la formulation inscrite dans le règlement afin d'autoriser également les pentes égales à 8% en virage et 12% en ligne droite.

### b- Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

### Dans le règlement des zones UH, UT, UX et 1AUH

#### Article 3 – Accès et voirie

##### Article 3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Toutes les voies nouvelles, y compris les voies de desserte internes des opérations de construction doivent comporter une pente inférieure ~~ou égale~~ à 8% dans les virages et 12% en ligne droite.

## IV.3 - Dispositions concernant les voies de circulation

### a- L'exposé des motifs

Dans l'objectif de simplifier l'instruction et d'être en accord avec la réglementation, la commune souhaite apporter une modification concernant le règlement pour les voies de circulation. Actuellement le règlement écrit utilise l'expression « voies ouvertes à la circulation publique », une terminologie pouvant prêter à confusion et créer des ambiguïtés lors de l'application des règles. Pour remédier à cela, la commune souhaite modifier cette phrase, afin de la simplifier et ainsi d'apporter une meilleure compréhension lors de la lecture.

## b- Les modifications apportées au dossier de PLU

### Dans le règlement de toutes les zones

#### Article 6 – Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

##### 6.0 - Généralités :

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

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies **de circulation** privées ~~ouvertes à la circulation publique~~ y compris les impasses.

## IV.4 - Dispositions concernant les murs de soutènement

### a- L'exposé des motifs

Les murs de soutènement sont actuellement autorisés par le règlement sans recul par rapport aux emprises publiques et aux voies. La commune souhaite ajouter un recul obligatoire minimal de 1,8m pour ces ouvrages. L'objectif est ainsi de garder un espace de respiration entre la voie et le mur afin de ne pas créer une impression de couloir et faciliter l'entretien et le déneigement. Le choix de 1,8m permet de garantir un recul minimal sans être trop important. Il permet également d'éviter le stationnement de véhicules en bord de route.

## b- Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

**En jaune** : dispositions ajoutées

### Dans le règlement des zones U et AU

#### Article 6 – Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

##### 6.1 - Dispositions :

L'implantation entre 0 et 3 m *[ou 4 ou 5m selon les zones considérées]* 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 :

- constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- rampes d'accès des stationnements enterrés ou semi enterrés,
- ~~ouvrages de soutènement des terres issues d'un affouillement, à condition qu'il soit justifié du point de vue de la configuration des lieux et qu'il fasse l'objet d'une bonne intégration dans le site,~~
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

**Les ouvrages de soutènement des terres issues d'un affouillement peuvent s'implanter entre 1,8m et 3m *[ou 4 ou 5m selon les zones considérées]*, à condition qu'ils soient justifiés du point de vue de la configuration des lieux et qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration dans le site.**

## IV.5 - Dispositions concernant la hauteur des constructions

### a- L'exposé des motifs

Pour clarifier la compréhension de la hauteur des constructions, la commune de La Clusaz prévoit de modifier le schéma d'illustration de l'article 10 sur les règles de hauteur. Le nouveau schéma sera composé de nouveaux éléments :

- Un bâti perpendiculaire à la pente,
- Deux volumes de bâti,
- Deux exemples d'application

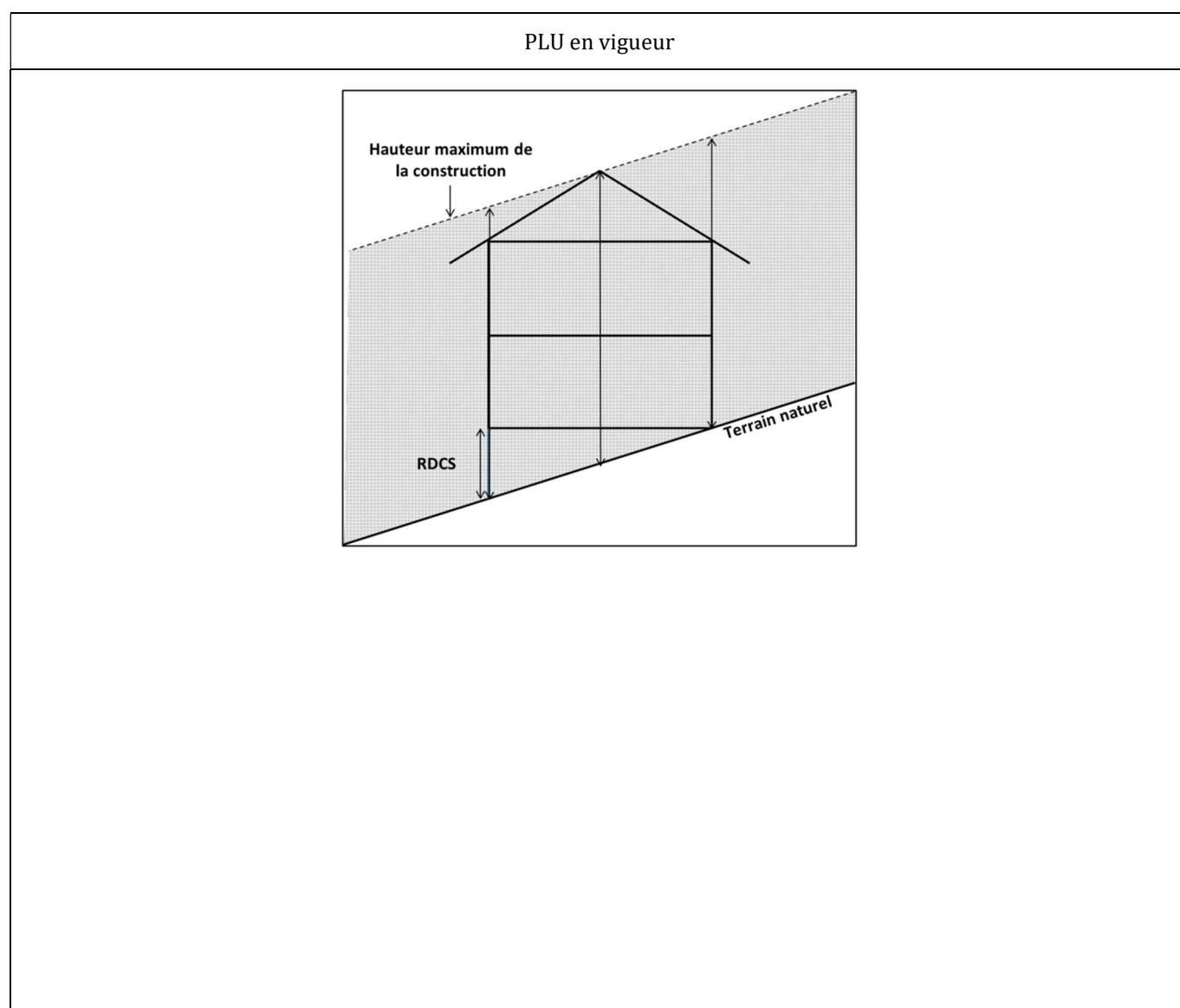
Par ailleurs, bien que le schéma du PLU soit clair, la règle écrite manque de clarté. L'article sera alors ajusté pour être plus précis.

### a- Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

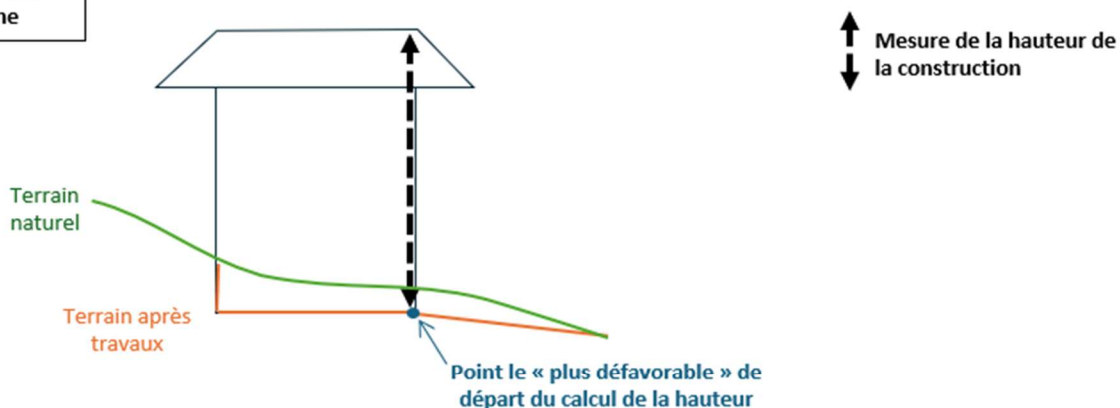
### Dans l'annexe explicative de l'article 10



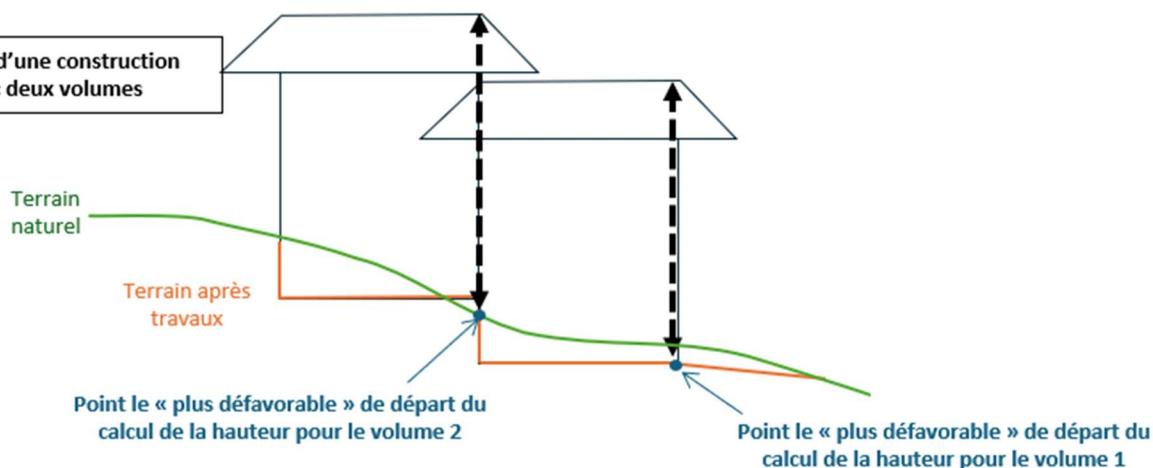
## PLU modifié

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas du sol situé à l'aplomb des façades (avant ou après terrassement). Selon les cas, le point le plus bas, autrement dit le point le plus défavorable, est donc soit celui basé sur le terrain naturel soit celui basé sur le terrain après travaux visible (voir dessin en annexe).

### Cas d'une construction avec un seul volume



### Cas d'une construction avec deux volumes



## Dans le règlement de toutes les zones

### Article 10 – Hauteur Maximale

#### 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 jusqu'au terrain après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.



La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas du sol situé à l'aplomb des façades (avant ou après terrassement). Selon les cas, le point le plus bas, autrement dit le point le plus défavorable, est donc soit celui basé sur le terrain naturel soit celui basé sur le terrain après travaux visibles (voir en annexe du règlement).

### **Dans le règlement de la zone UH**

Dans les secteurs UH1, UH2 et UH2I :

- la hauteur maximale ~~au sommet de la panne faîtière~~ au point le plus haut de la construction ne pourra excéder 85% de la longueur de chacune des façades avales, façades perpendiculaires à la ligne de pente <sup>1</sup>. Si la façade n'est pas visible sur toute sa longueur, alors la longueur sera calculée à l'aide du plan de toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

### **Dans le règlement de la zone 1AUH**

La hauteur maximale ~~au sommet de la panne faîtière~~ au point le plus haut de la construction ne pourra excéder 85% de la longueur de chacune des façades avales, façades perpendiculaires à la ligne de pente <sup>2</sup>. Si la façade n'est pas visible sur toute sa longueur, alors la longueur sera calculée à l'aide du plan de toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

## **IV.6 - Dispositions concernant la volumétrie des constructions**

### **a- L'exposé des motifs**

Afin de lever certaines incompréhensions et de clarifier le calcul du gabarit, la commune de La Clusaz souhaite modifier les schémas d'illustration de l'article 11 sur les règles de volumétrie des constructions. Les schémas seront modifiés afin de faire apparaître le point le plus haut de la construction et non la panne faîtière.

### **b- Les modifications apportées au dossier de PLU**

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

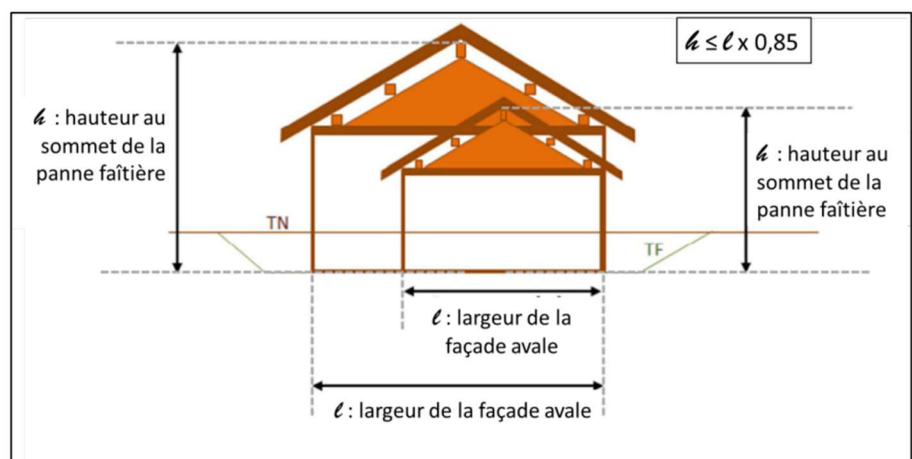
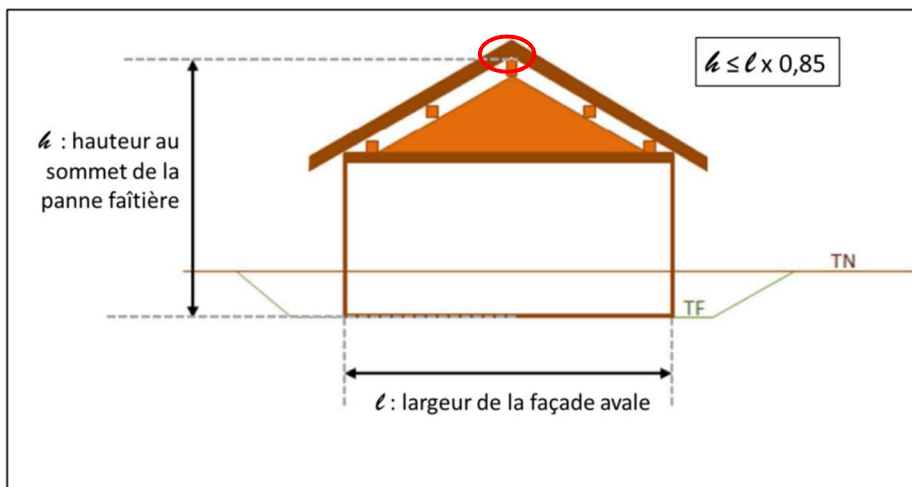
### **Dans l'annexe explicative de l'article 11**

---

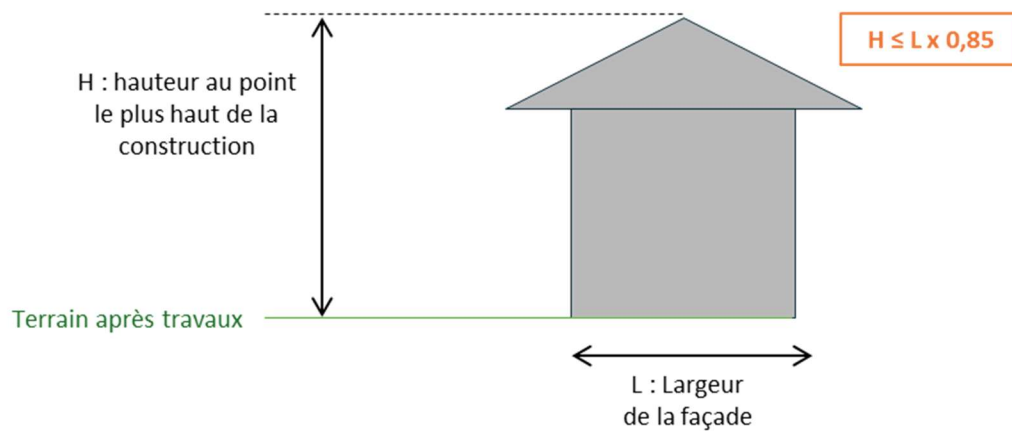
<sup>1</sup> On se référera au schéma illustrant la volumétrie des constructions, figurant en annexe

<sup>2</sup> On se référera au schéma illustrant la volumétrie des constructions, figurant en annexe

# PLU en vigueur



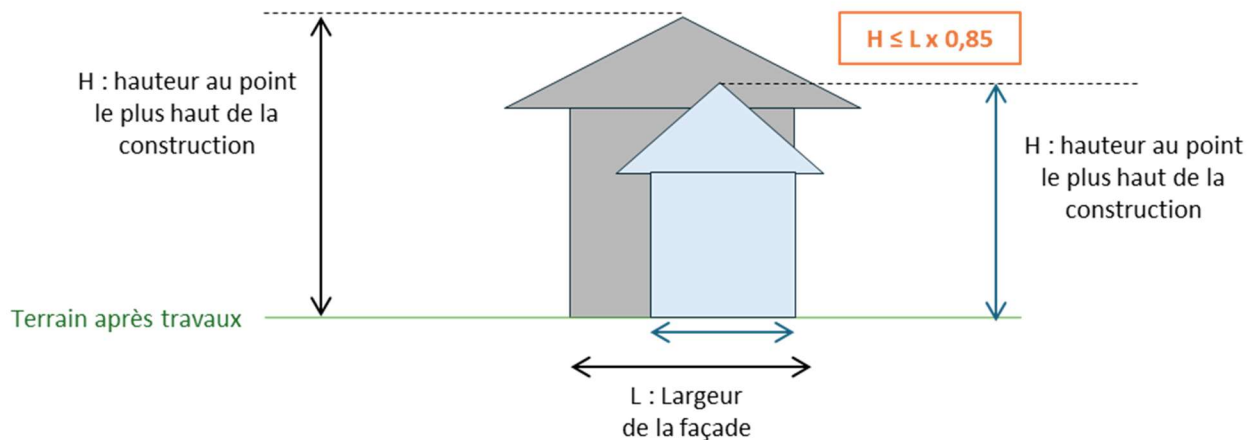
## PLU modifié



Cette règle ne s'applique pas aux annexes types mazots issus du patrimoine Bornes Aravis.

### 1 exemple d'application

*Si un bâtiment mesure 10m de haut (point mesuré entre le point le plus haut de la construction et le terrain après travaux), il ne pourra pas excéder 8,5m de largeur de façade.*



La mesure de la façade ne prend pas en compte les éléments techniques annexes type descente de cheneaux, pompe à chaleur, etc.

## IV.7 - Dispositions concernant la reconstruction des bâtiments sinistrés

### a- L'exposé des motifs

La commune souhaite allonger le délai donné pour reconstruire un bâtiment sinistré de deux à cinq ans. Le code de l'urbanisme précise que ce délai peut aller jusqu'à 10 ans. En effet, le délai actuellement inscrit au PLU en vigueur est de 2 ans, mais il est trop court pour laisser le temps à la personne sinistrée d'obtenir un permis de construire pour reconstruire le bâtiment concerné.

Article L111-15 du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

## b- Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

### Dans le préambule du règlement :

#### Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli suite à un sinistre depuis moins de ~~deux~~ cinq ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## IV.8 - Ajout d'un chapitre lexique

### a- L'exposé des motifs

Afin de lever certaines incompréhensions et de clarifier la présentation du règlement écrit, la commune de La Clusaz souhaite ajouter un chapitre lexique à la fin du règlement écrit (avant les annexes) afin de donner certaines définitions.

Ce lexique rappellera notamment la nomenclature des destinations et sous-destinations des constructions définies par le code de l'urbanisme, ainsi que d'autres définitions essentielles à la vie du PLU (volume, construction, hauteur, etc.).

## b- Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

### LEXIQUE

#### Destinations et sous-destinations

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementés. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion.

#### ■ **Exploitations agricoles ou forestières :** correspondent aux activités ci-dessous

■ **Exploitations agricoles :** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment l'implantation de siège d'exploitation ainsi que les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

■ **Exploitations forestières :** L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

■ **Habitation** : constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable

■ **Logement** : espace permettant de loger des habitants d'une ville et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles collectifs...) destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements.

■ **Hébergement** : Cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie. Il s'agit de logements particuliers répondant à un besoin particulier.

■ **Commerces et activités de services** : regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

■ **Artisanat et commerces de détail** : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination :

□ **Alimentaire** :

- Alimentation générale ;
- Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- Boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- Caviste ;
- Produits diététiques ;
- Primeurs ;
- Point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile...

□ **Non alimentaire** :

- Equipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... ;
- Equipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ;
- Automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;
- Loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
- Divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...

■ **Restauration** : établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement (restaurant, bar café...).

■ **Commerce de gros** : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.

■ **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :

- Reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
- Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;
- Professions libérales : médecins, architecte, avocat, notaire, géomètre, expert-comptable, éditeur... ;
- Laboratoire d'analyse, ou radiologie ;
- Etablissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (bowling, laser game, escape game...)...

■ **Hébergement hôtelier et touristique** : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (tels que restaurant, blanchisserie, accueil, ...). Il inclut, notamment, les hôtels, les résidences de tourisme, les gîtes et les campings.

■ **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

■ **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.

■ **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'état, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Equipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public...
- **Lieux de culte**
- **Autres équipements recevant du public** : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** : le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.
- **Industrie** : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;
- **Entrepôts** : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.
- **Bureaux** : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises.
  - Sièges sociaux ;
  - Bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques... ;
- **Centre de congrès et d'exposition** : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **Cuisine dédiée à la vente en ligne**

## **Lexique complémentaire**

### **Annexe**

Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal (non destiné à l'habitat ou aux activités), accolée ou non au bâtiment principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. L'annexe constitue un complément fonctionnel à ce bâtiment : usage de stationnement, de grenier, d'abri de jardin, de bûcher, de spa, de bain canadien... Une piscine est toujours une annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non. Une pompe à chaleur n'est pas considérée comme une annexe.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction. Ne sont pas inclus dans le calcul de l'emprise au sol :

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

### **Espace libre**

Les espaces libres correspondent à une surface de sol sur lesquels ne s'exerce par l'emprise au sol des bâtiments.

### **Exhaussement et affouillement du sol**

Les exhaussements et affouillements du sol consistent en des remblais ou surélévation du sol.

### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur et d'emprise au sol.

### **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas du sol situé à l'aplomb des façades (avant ou après terrassement). Selon les cas, le point le plus bas, autrement dit le point le plus défavorable, est donc soit celui basé sur le terrain naturel soit celui basé sur le terrain après travaux visible (voir dessin en annexe).

### **Hôtel**

D'après le code du tourisme, un hôtel est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile.

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Parcelle**

Une parcelle est une surface de terrain, qui peut être la propriété d'une personne publique ou privée.

### **Résidence de tourisme**

D'après le code du tourisme, une résidence du tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

### **Saillie**

On appelle saillie toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire d'une construction qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit-enveloppe.



## **Terrain**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

## **Terrain naturel**

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation.

## **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## **Unité foncière**

Une unité foncière est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même division. Une unité foncière ne peut pas être à cheval sur deux communes et ne peut pas être coupée par une route.

## **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Etablissement dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

De manière générale, cette notion comprend également :

- Les installations, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (arrêt de transports en commun, postes de transformation, ...).
- Les réseaux ayant un intérêt collectif (équipements d'infrastructure).
- Les constructions ayant un intérêt collectif (lieu de culte, ...). Un équipement d'intérêt collectif peut avoir une gestion privée ou publique.

## **Ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Ouvrages techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains. Cette notion comprend, entre autres, les réseaux, les stations de transformation EDF, les arrêts de transports en commun, les locaux de stockage des déchets, les stations de pompage, réservoir d'eau, etc.

## V. DEVELOPPEMENT AGRICOLE

### V.1 - Dispositions concernant les bâtiments agricoles

#### a- L'exposé des motifs

Afin de garantir la pérennité des exploitations agricoles et de conforter l'agriculture sur le territoire, la commune souhaite augmenter le pourcentage d'extension possible pour les exploitations agricoles en activité situées dans les secteurs d'intérêt écologique ou les corridors écologiques en zones A et N. Actuellement, l'extension des exploitations agricoles en activités en continuité des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 10% du volume existant. Toutefois, la petite superficie de certaines exploitations freine le développement de leurs activités et par conséquent restreint le développement de l'agriculture sur le territoire. Par exemple, un bâtiment de 100m<sup>2</sup> ne permet une extension que de 10m<sup>2</sup>.

La commune a procédé à un recensement pour évaluer combien de bâtiments d'exploitation agricoles pourraient être concernés par la modification de cette règle : 9 bâtiments agricoles ont été identifiés dans les secteurs d'intérêts écologiques et/ou dans les corridors écologiques.

Afin d'atténuer l'impact environnemental des éventuelles futures extensions, la règle est modifiée afin de demander au porteur de projet de justifier de la bonne insertion environnementale du projet. L'objectif de la nouvelle rédaction est de pousser les pétitionnaires à porter les projets les plus vertueux possibles en mettant en place la séquence « éviter, réduire, compenser ».

#### b- Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

#### Dans le règlement de la zone A et de la zone N

##### Article.2.A Occupations et utilisations du sol admises soumises à conditions particulières

[...]

Dans les SECTEURS D'INTERÊT ECOLOGIQUE et/ou dans les CORRIDORS ECOLOGIQUES, et sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

- les constructions et installations diverses à condition qu'elles soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation d'électricité, station de pompage, réservoir d'eau ..., dont l'implantation se justifie par des critères techniques),
- l'extension **de la partie agricole** des exploitations ~~agricoles~~ existantes **en activités** en continuité des bâtiments existants, dans la limite de ~~10%~~ **30%** du volume existant et d'une extension à échéance du PLU. **Le porteur de projet devra justifier de la bonne insertion environnementale de son projet, en tenant compte des sensibilités écologiques du secteur. A cet effet, il devra fournir tout document en sa possession : un état des lieux des zonages naturels, des habitats naturels, de la faune et de la flore présents, une évaluation de l'impact du projet, ainsi que, le cas échéant, les mesures de compensation envisagées, un descriptif des modalités de gestion de l'épandage et de la ressource en eau, etc.**

## VI. ENERGIE ET RESSOURCES

### VI.1 - Dispositions concernant les installations photovoltaïques

#### a- L'exposé des motifs

Le PLU en vigueur est à clarifier et à approfondir concernant les installations photovoltaïques. En cohérence avec l'ambition du PADD de promouvoir une empreinte écologique faible des constructions et aménagements, la commune souhaite favoriser le développement du photovoltaïque en toiture tout en veillant mieux à son intégration. Elle souhaite en revanche mieux l'encadrer au sol. L'objectif est avant tout de privilégier leur implantation en toiture.

#### b- Les modifications apportées au dossier de PLU

**En rouge** : dispositions supprimées

**En jaune** : dispositions ajoutées

#### Dans le règlement des zones U et AU

##### Article 11 – Aspect extérieur

###### 11.0 Généralités

L'installation des panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques est **autorisée sur le bâti**, en veillant à leur bonne intégration architecturale. Ils devront être intégrés dans le plan du pan de la toiture concernée. En façade, ils sont autorisés s'ils sont parallèles à la façade, de la même couleur que celle-ci et d'aspect mat. La pose sur les bâtiments à caractère patrimoniaux est interdite en façade ; la pose en toiture doit privilégier la non-perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables.

L'installation de panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques **au sol** est autorisée. Elle est intégrée soit au terrain naturel existant, soit par un exhaussement du sol compatible avec une bonne insertion de l'installation dans son environnement bâti.

###### 11.3 Toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques ~~lesdits panneaux devant être :~~

- ~~- limités à la production nécessaire au fonctionnement de la construction concernée,~~
- ~~- en toiture : intégrés en grande partie dans le plan du pan de la toiture concernée,~~
- ~~- en façade : parallèles à la façade concernée,~~
- ~~- au sol : intégrés soit au terrain naturel existant, soit par un exhaussement du sol compatible avec une bonne insertion de l'installation dans son environnement bâti.~~

#### Dans le règlement des zones A et N

##### Article 11 – Aspect extérieur

###### 11.0 Généralités

L'installation des panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques est **autorisée sur le bâti**, en veillant à leur bonne intégration architecturale. Ils devront être intégrés dans le plan du pan de la toiture concernée. En façade, ils sont autorisés s'ils sont parallèles à la façade, de la même couleur que celle-ci et d'aspect mat. La pose sur les bâtiments à caractère patrimoniaux est interdite en façade ; la pose en toiture doit privilégier la non-perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables.

## VI.2 - Dispositions concernant l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

### a- L'exposé des motifs

Le PLU actuellement en vigueur impose que toutes les constructions, installations ou surfaces imperméables nouvellement créées soient équipées d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales. La commune souhaite préciser que, pour les nouvelles constructions ou installations sur un terrain déjà imperméabilisé, celles-ci devront être raccordées à un dispositif de rétention des eaux pluviales. Cette mesure vise à réguler les débits d'écoulement, notamment en période de fortes précipitations, afin de prévenir les risques d'inondation.

### b- Les modifications apportées

**En rouge** : dispositions supprimées

**En jaune** : dispositions ajoutées

#### Dans le règlement de toutes les zones

Toute construction ou installation ou toute surface imperméable nouvellement créée **de plus de 20m<sup>2</sup>** (terrasse, toiture, voirie, etc...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, volet assainissement des eaux pluviales (pièce n°4-3), et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention) ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

**Dans les cas d'une construction ou installation réalisée sur un terrain déjà imperméabilisé, celles-ci devront être raccordées au dispositif de rétention des eaux pluviales s'il existe ou bien via un nouveau dispositif à créer.**

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement, sans excéder 3l/s pour **un terrain d'une superficie inférieure à 1 ha** et 10 l/s pour **un terrain de superficie supérieure à 1 ha.**

[...]

Les rejets issus des piscines (**vidange** d'eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement préalable de neutralisation du chlore, **en veillant à respecter les périodes d'étiages des ruisseaux. Les eaux de vidange du bassin ne doivent pas transiter par le dispositif de rétention des eaux pluviales.**

**Les drains des constructions ou installations ne doivent également pas transiter par le dispositif de rétention mais être raccordé au réseau d'eaux pluviales s'il existe ou infiltré si le terrain le permet.**

# Les éléments modifié dans le règlement graphique

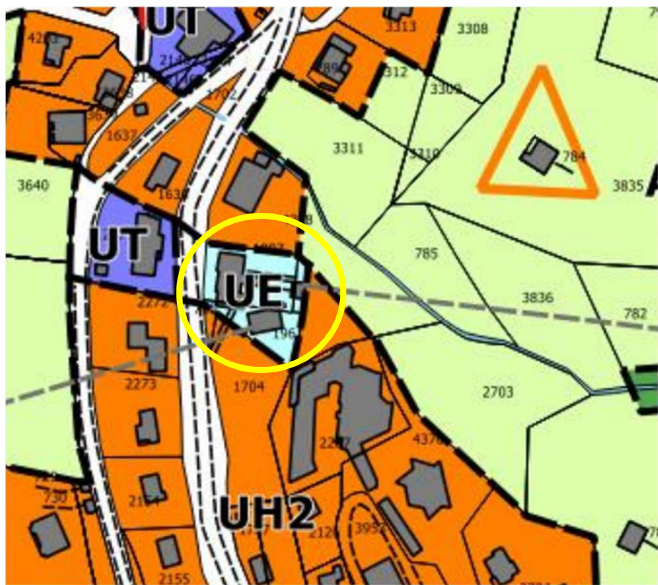
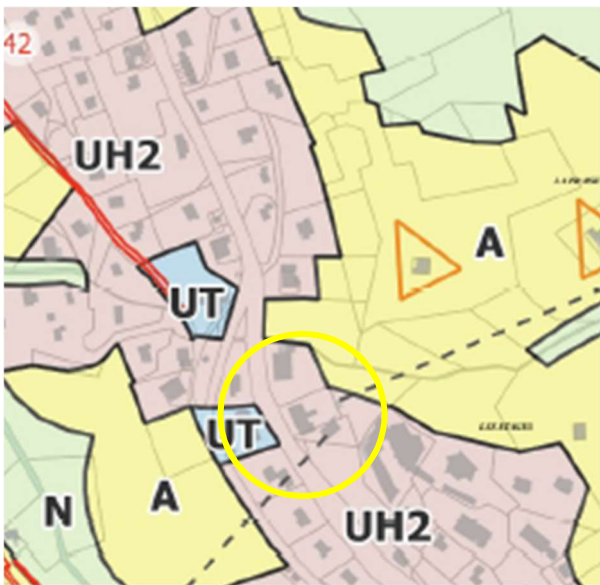
# I. AJUSTEMENT DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET PRISE EN COMPTE DE DECISIONS DE JUSTICE

## I.1 - Modification d'une zone UE en zone UH2

### a- L'exposé des motifs

Une zone UE d'arrivée de gare de remontées mécaniques recouvre un bâtiment qui a un potentiel de création de logements. Toutefois, la catégorisation de ce secteur en UE empêche la création de nouveaux logements sur cette zone, qui n'autorise que les logements de fonction liés aux équipements. La commune souhaite alors modifier le zonage pour reclasser cette zone en UH2, qui autorise la construction de logements.

### b- Les modifications apportées au dossier de PLU

PLU en vigueur	PLU modifié
 <p>UE - Zone urbanisée à vocation spécifique d'équipements publics ou d'intérêt collectif</p> <p>UH2 - Zone urbanisée à vocation dominante d'habitat de faible densité</p>	 <p>A - Zone à caractère agricole dominant</p> <p>UH2 - Zone urbanisée à vocation dominante d'habitat de faible densité</p> <p>UE - Zone urbanisée à vocation spécifique d'équipements publics ou d'intérêt collectif</p>

## I.2 - Déclassement d'une zone A en zone UH2 suite à une décision de justice

### a- L'exposé des motifs

En 2020, un recours a été déposé pour annuler la délibération du 6 avril 2017 approuvant le PLU de La Clusaz, qui classait la parcelle cadastrée A 1900 en zone agricole (A). Le pétitionnaire soutient que la parcelle, se trouvant le long d'une route et jouxtant la zone UH2, ôte toute potentialité agricole au terrain. La décision de la cour d'appel de Lyon prononcée le 9 juin 2020 a approuvé le déclassement de cette parcelle en zone urbaine (U). La Cour a retenu l'erreur manifeste d'appréciation d'un tel classement dès lors que cette parcelle relève d'un compartiment nettement distinct de la zone agricole sans aucune potentialité agricole.


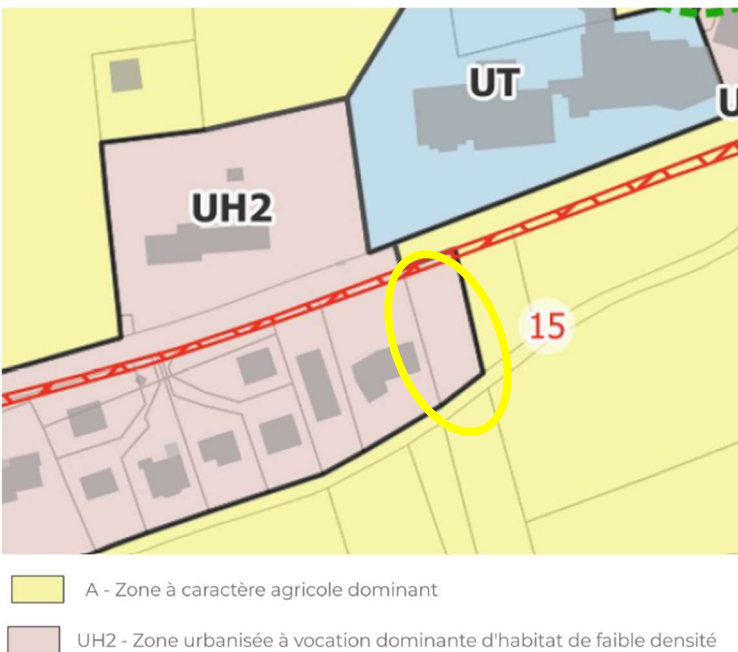
Dans le cadre de l'enquête publique relative au PLU, et du contentieux porté devant le Tribunal Administratif de Grenoble, puis devant la Cour d'Appel de Lyon, les pétitionnaires ont défendu le classement de leur terrain en zone UH2 en cohérence avec le zonage des parcelles voisines. La décision de la Cour d'Appel de Lyon induit également un tel classement.



Le classement de la parcelle A 1900 en zone UH2 ne porte pas d'atteinte aux orientations du PADD et peut donc être intégré à la présente procédure de modification de droit commun du PLU, dès lors qu'aucun zonage ne s'applique sur cette parcelle qui relève du Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis son déclassement par la Cours d'Appel de Lyon.

En conséquence, la commune procède au reclassement de cette parcelle en zone UH2, en cohérence avec le zonage existant situé à l'ouest.

## b- Les modifications apportées au dossier de PLU

PLU en vigueur	PLU modifié
 <p>UH2 - Zone urbanisée à vocation dominante d'habitat de faible densité</p> <p>A - Zone à caractère agricole dominant</p>	 <p>A - Zone à caractère agricole dominant</p> <p>UH2 - Zone urbanisée à vocation dominante d'habitat de faible densité</p>

## I.3 - Déclassement de plusieurs parcelles suite à une décision de justice

### a- L'exposé des motifs

En 2020, un recours a été déposé pour annuler la délibération du 6 avril 2017 approuvant le PLU de La Clusaz, qui classait les parcelles cadastrées A n°1574, 1582, 1583, 1584, 1586, 4975, et 157 en zones naturelles à destination d'activités golfiques. Le Tribunal Administratif de Grenoble dans son jugement du 7 mars 2019 **a censuré le classement de 11,3 ha en zone Ng à vocation d'extension du golf, en retenant que ces terres, qui étaient exploitées par deux agriculteurs, sont des zones de pâture** essentielles pour la production des AOP et IGP laitières Reblochon, d'Abondance et de Chevrotin et qu'il s'agit de terres identifiées comme stratégique par le SCoT. Le Tribunal a donc retenu l'erreur manifeste d'appréciation du classement en zone Ng de ces 11,3 ha d'extension du golf.

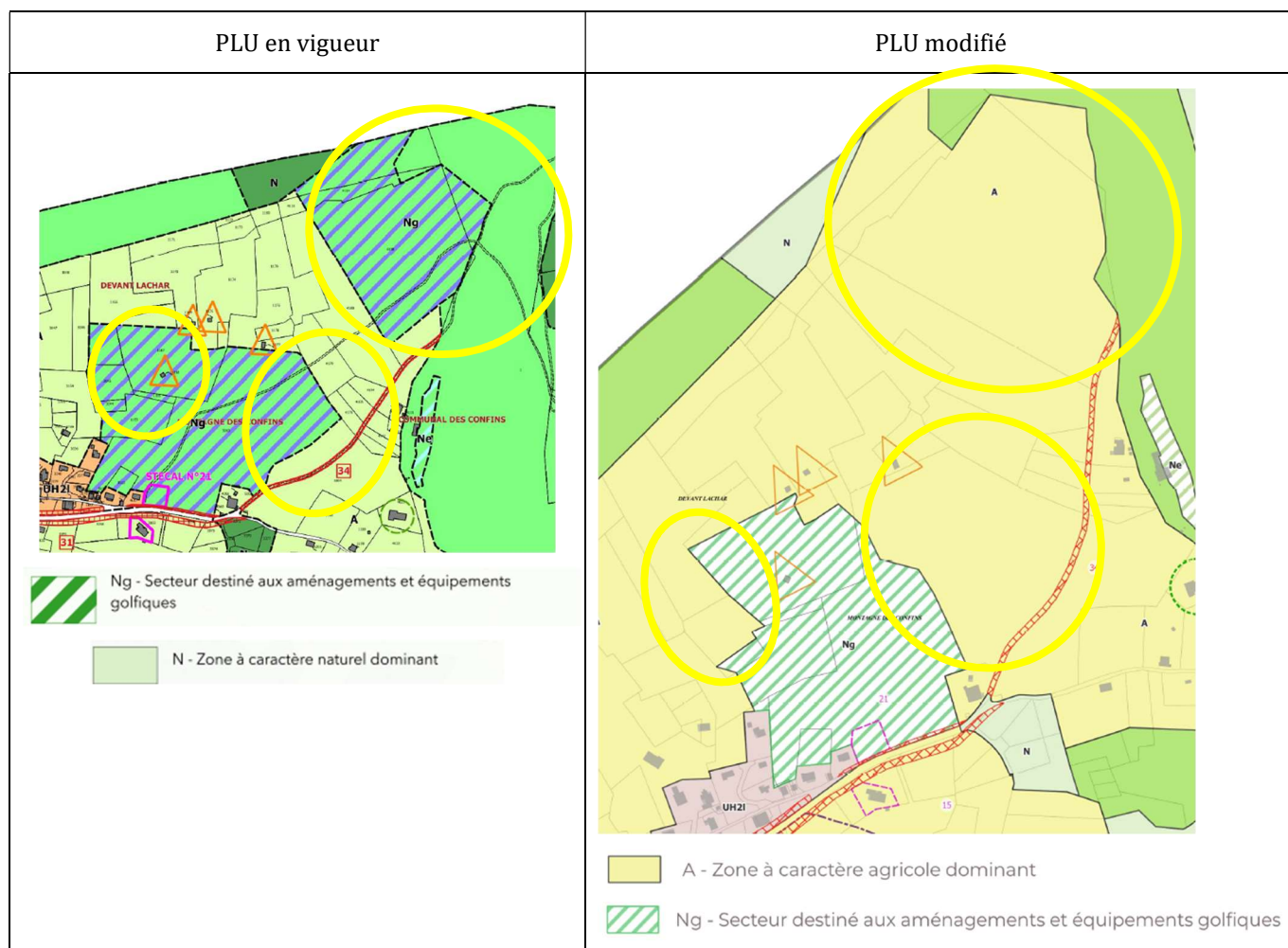
La Commune n'a pas fait appel de ce jugement. De ce fait, ces 11,3 hectares sont sans zonage.

Compte tenu de la motivation de ce jugement, c'est un classement en zone A qui s'impose.

L'évolution du PLU rendue nécessaire par l'exécution de l'arrêt du TA de Grenoble implique le classement en zone A des 11,3ha initialement en zone NG, qui pourra se faire dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun dès lors qu'aucun zonage ne s'applique sur cette parcelle qui relève du Règlement National d'Urbanisme suite à la décision du tribunal.



## b- Les modifications apportées au dossier de PLU



## I.4 - Déclassement d'une parcelle suite à une décision de justice

### a- L'exposé des motifs

En 2020, un recours a été déposé pour annuler la délibération du 6/4/2017 approuvant le PLU de La Clusaz, qui classait les parcelles cadastrées B 4179 et B 4736 lieudit Les Verriers en zone agricole (A).

Le Tribunal Administratif de Grenoble par jugement du 7 mars 2019 a annulé la délibération du Conseil Municipal de la Commune de la Clusaz notamment en tant qu'elle classe les parcelles cadastrées B 4179 et 4736 en zone agricole.


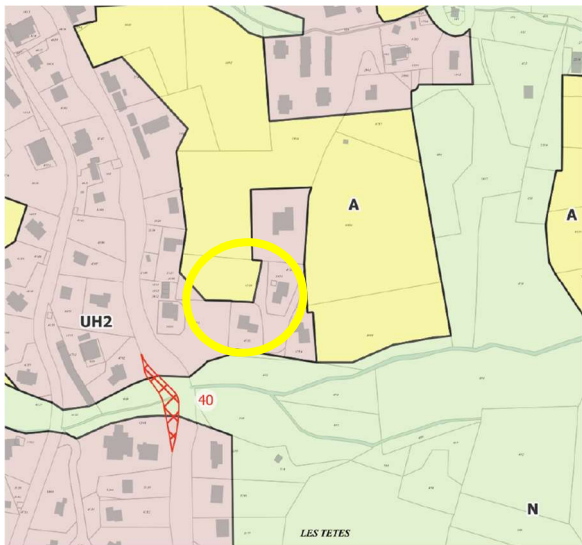
La commune de la Clusaz a régularisé appel de ce jugement. La Cour d'Appel de Lyon par jugement du 9 juin 2020, a annulé le jugement du Tribunal Administratif de Grenoble.

Le propriétaire a régularisé un pourvoi auprès du Conseil d'Etat. Par un arrêt du 16 juin 2021, le Conseil d'Etat a annulé l'article 1er de l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Lyon du 9 juin 2020 qui avait annulé le jugement du Tribunal Administratif de Grenoble en tant qu'il avait annulé la délibération du 6/4/2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la Clusaz, en ce qu'elle classe la parcelle cadastrée n° B 4179 en zone agricole.

Le classement d'une petite partie de la parcelle cadastrée n°B 4179 en zone UH2 ne porte pas d'atteinte aux orientations du PADD et peut donc être intégré à la présente procédure de modification de droit commun du PLU, dès lors qu'aucun zonage ne s'applique sur cette parcelle qui relève du Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis son déclassement par le Conseil d'Etat.

En conséquence, la commune procède au reclassement de cette parcelle en zone UH2, en cohérence avec le zonage existant situé à l'ouest.

## b- Les modifications apportées au dossier de PLU

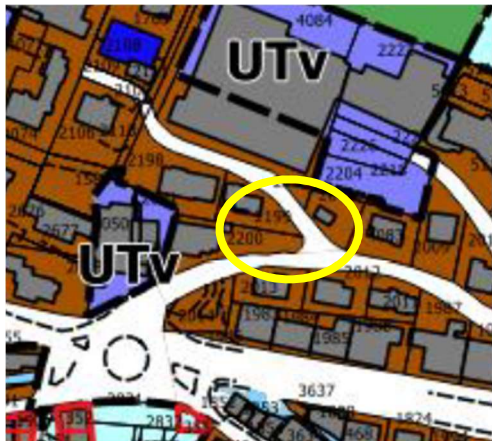
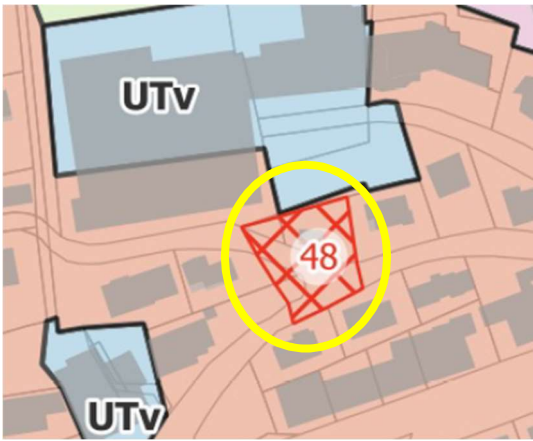
PLU en vigueur	PLU modifié
 <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> UH2 - Zone urbanisée à vocation dominante d'habitat de faible densité         </p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> A - Zone à caractère agricole dominant         </p>	 <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> A - Zone à caractère agricole dominant         </p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> UH2 - Zone urbanisée à vocation dominante d'habitat de faible densité         </p>

## I.5 - Ajout d'un emplacement réservé

### a- L'exposé des motifs

Cette modification porte sur la création d'un emplacement réservé pour un motif de sécurisation du carrefour. L'emplacement réservé porte sur plusieurs parcelles ou emprises de parcelles.

## b- Les modifications apportées au dossier de PLU

PLU en vigueur	PLU modifié
 <p> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 20px; border: 2px solid red; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme         </p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> 1 Numéro de l'emplacement réservé         </p>	 <p> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 20px; border: 2px solid red; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme         </p>

## I.6 - Modification des bâtiments agricoles recensés

### a- L'exposé des motifs

Le règlement graphique en vigueur identifie, à titre informatif, les bâtiments agricoles. Cette identification est issue d'un travail de recensement réalisé par la commune avec les photos aériennes et les agriculteurs / acteurs du territoire. Toutefois, certains bâtiments agricoles manquent à ce recensement.

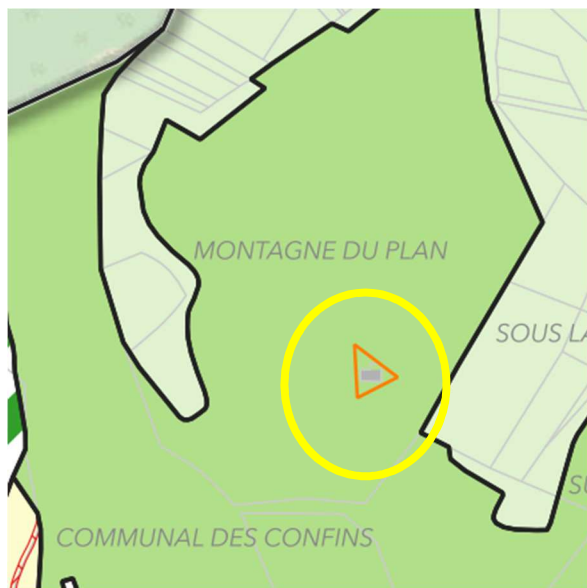
La modification vise donc à rectifier le règlement graphique en y intégrant les bâtiments agricoles manquants. Ils sont au nombre de 4.

### b- Les modifications apportées au dossier de PLU

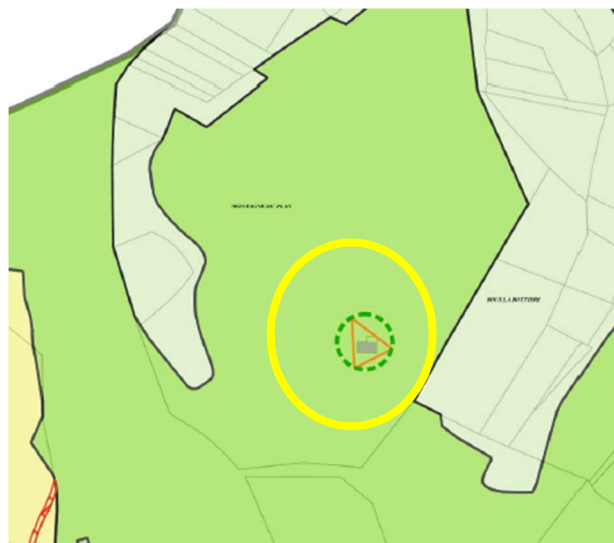
PLU en vigueur	PLU modifié
<p><i>Secteur des Confins</i></p> 	<p><i>Secteur des Confins</i></p>  <p>○ Bâtiment agricole</p>
<p><i>Secteur des Frasses Est</i></p> 	<p><i>Secteur des Frasses Est</i></p>  <p>○ Bâtiment agricole</p>



Secteur des Confins

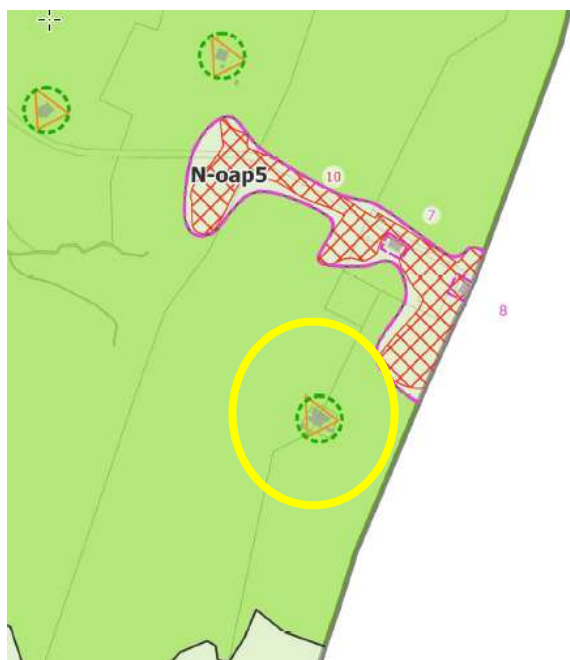


Secteur des Confins

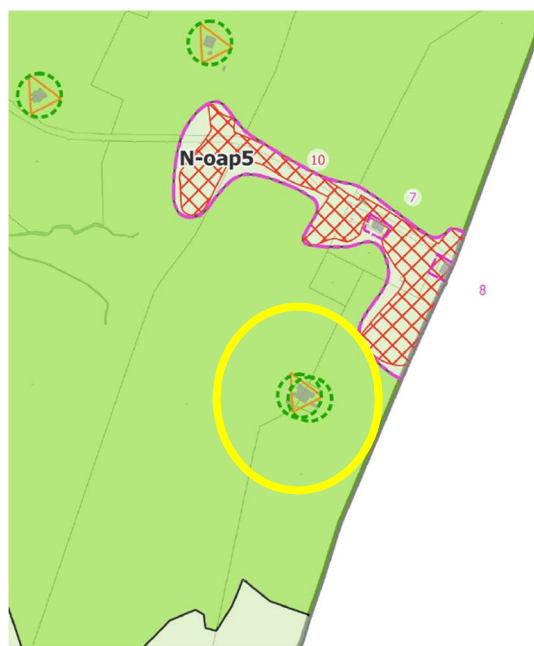


 Bâtiment agricole

Secteur Col des Aravis



Secteur Col des Aravis



 Bâtiment agricole

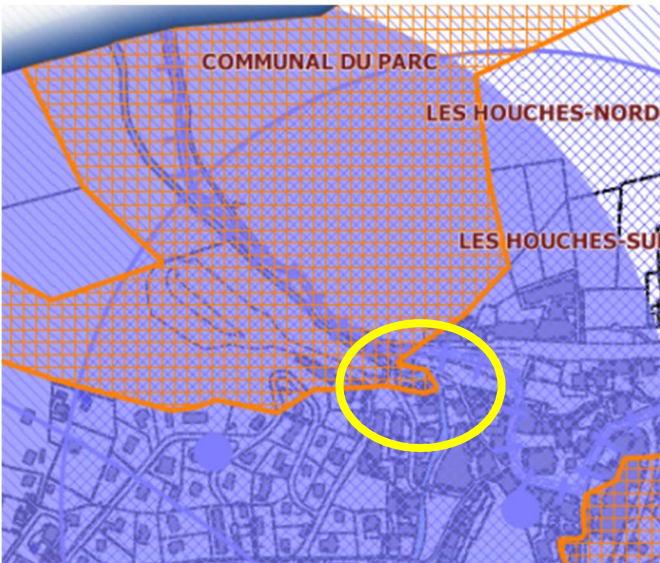
## II. MISE A JOUR ET CORRECTION DES SERVITUDES PORTANT SUR LA VILLAGE

### II.1 - Modification du tracé de la SUP portant sur le village

#### a- L'exposé des motifs

Cette modification porte sur la réécriture du tracé de la Servitude d'Utilité Publique AC2 concernant les sites et monuments naturels classés ou inscrits. Son tracé est actuellement incorrect sur le document graphique en vigueur.

#### b- Les modifications apportées au dossier de PLU

PLU en vigueur	PLU modifié
 <p><b>AC2 - Sites et monuments naturels classés ou inscrits</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Site</li> <li>Enceinte du site</li> </ul>	