

Le 09/12/2024, le cas par cas ad hoc relatif à la modification de droit commun n°1 du PLU de La Clusaz a été envoyé à la MRAE. En parallèle et à la même date, la commune a notifié les personnes publiques associées pour avis sur le dossier complet de la modification. Trois mois plus tard (durée de la consultation), seule la communauté de communes des vallées de Thônes (CCVT) a apporté un avis appelant à réaliser des modifications. Les observations de la CCVT appellent pour la plupart plutôt à des précisions ou compléments, sans changer de manière substantielle le contenu des objets de la modification. La commune a donc saisi l'occasion du recours gracieux auprès de la MRAE pour aussi immédiatement modifier le dossier sur :

- Les 2 points soulevés par la MRAE : photovoltaïques et bâtiments agricoles
- Les différents points soulevés par la CCVT lors de la consultation des PPA.

Le tableau ci-dessous récapitule les différents éléments ayant évolués entre le premier dossier et la nouvelle version du dossier soumis au recours gracieux auprès de la MRAE.

MRAE ARA, 05/02/2025, avis conforme n° 2024-ARA-AC-3682 Modification n°1 du PLU de La Clusaz (74)	Recours gracieux identification précise des évolutions du projet de Modification n°1 du PLU
Considérant que le projet de modification n°1 du PLU a pour objet de :	
<ul style="list-style-type: none"> • modifier le règlement graphique pour : 	
<ul style="list-style-type: none"> ◦ reclasser une zone UE d'arrivée de gare de remontées mécaniques en zone UH2 afin de permettre la création de logements dans un bâtiment situé dans ce secteur ; 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux
<ul style="list-style-type: none"> ◦ classer la parcelle A 1900 (595 m²), actuellement soumise au règlement national d'urbanisme, en zone UH2, à la suite de l'arrêt n°19LY01786 du 9 juin 2020 par lequel la cour administrative d'appel de Lyon a annulé la délibération du 6 avril 2017 approuvant le PLU en tant qu'elle classe cette parcelle en zone agricole ; 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux
<ul style="list-style-type: none"> ◦ classer les parcelles A 1574, 1582, 1583, 1584, 1586, 4975, et 157 (11,3 ha), actuellement soumise au règlement national d'urbanisme, en zone A, à la suite du jugement n°1703063 du 7 mars 2019 par lequel le tribunal administratif de Grenoble a annulé la délibération du 6 avril 2017 approuvant le PLU en tant qu'elle classe ces parcelles en zone Ng pour l'extension du golf des Confins ; 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux
<ul style="list-style-type: none"> ◦ classer la parcelle B 4179 en zone UH2, à la suite de l'arrêt n°442505 du 16 juin 2021 par lequel le Conseil d'État statuant au contentieux a annulé l'arrêt n°19LY01768 du 9 juin 2020 de la cour administrative d'appel de Lyon en tant que la cour a statué au-delà 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux

MRAe ARA, 05/02/2025, avis conforme n° 2024-ARA-AC-3682 Modification n°1 du PLU de La Clusaz (74)	Recours gracieux identification précise des évolutions du projet de Modification n°1 du PLU
des conclusions dont elle était saisie en annulant la délibération du 6 avril 2017 approuvant le PLU en tant qu'elle a classé cette parcelle en zone A ;	
<ul style="list-style-type: none"> ○ ajouter un emplacement réservé n°48 pour sécuriser un carrefour ; 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux
<ul style="list-style-type: none"> ○ ajouter 4 bâtiments au titre du recensement des bâtiments agricoles ; 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux
<ul style="list-style-type: none"> ○ rectifier le tracé de la servitude d'utilité publique relative aux sites et monuments naturels classés ou inscrits indicée AC2 au niveau du village ; 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux
<ul style="list-style-type: none"> • modifier le règlement écrit notamment pour : 	
<ul style="list-style-type: none"> ○ (zone UH) permettre des extensions en sous-sol des bâtiments ou groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural ; 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux
<ul style="list-style-type: none"> ○ (annexe explicative des articles 6 et 7) préciser le mode de calcul de la distance de recul des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux emprises publiques et aux voies (nouveaux schémas et prise en compte du débord incluant le point le plus éloigné, y compris les chenaux et gouttières) ; 	<ul style="list-style-type: none"> ○ idem (à confirmer)
<ul style="list-style-type: none"> ○ (toutes zones) préciser les règles applicables aux pompes à chaleur installées en façade ; 	Suite à l'avis de la CCVT, une précision a été ajoutée dans le lexique pour préciser que les PAC ne constituent pas une annexe.
<ul style="list-style-type: none"> ○ (toutes zones à l'exception des bâtiments agricoles) imposer un débord minimal de 1,20 m pour les toitures des nouvelles constructions ou extension ; 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux
<ul style="list-style-type: none"> ○ (toutes zones) prescrire certains types de matériaux pour la couverture des toitures ; 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux
<ul style="list-style-type: none"> ○ (toutes zones) prescrire une végétalisation des enrochements utilisés pour les murs de soutènement ; 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux
<ul style="list-style-type: none"> ○ (zones U, UHv et AU) assouplir les règles relatives au stationnement dans le centre du village ; 	Suite à une observation de la CCVT, la mention « à échéance du PLU » a été ajoutée dans les généralités des articles 12 des zones U et AU relatifs au stationnement pour plus de précision.

MRAe ARA, 05/02/2025, avis conforme n° 2024-ARA-AC-3682 Modification n°1 du PLU de La Clusaz (74)	Recours gracieux identification précise des évolutions du projet de Modification n°1 du PLU
<ul style="list-style-type: none"> ◦ (zone UH) modifier les règles relatives à la production de logements sociaux, le seuil de 25 % de logements sociaux pour des opérations neuves de 4 logements et plus passe à 35%, pour les opérations de réhabilitation, réfection et extension d'habitat ce même seuil s'applique aux opérations de plus de 4 logements ; 	<p>Suite à une observation de la CCVT compétente en matière d'habitat, la règle a été légèrement reformulée pour qu'elle ne s'applique qu'à la <u>création</u> de 4 nouveaux logements. Un bâtiment avec d'ores et déjà 3 logements mais en créant un 4^{ème} par division d'un logement ne sera pas concerné par cette règle de mixité sociale.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ◦ (zone UT) remplacer la notion de « <i>résidences hôtelière</i> » par celle d'« <i>hôtel</i> » et « <i>autres hébergements touristiques</i> » ; 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux
<ul style="list-style-type: none"> ◦ (zones UH, UT, UX, 1AUH) préciser la pente des voies nouvelles ; 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux
<ul style="list-style-type: none"> ◦ (toutes zones) ajuster le vocabulaire relatif aux voies de circulation ; 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux
<ul style="list-style-type: none"> ◦ (zones U et AU) prescrire une distance de recul de 1,8 m des murs de soutènement par rapport aux emprises publiques et aux voies ; 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux
<ul style="list-style-type: none"> ◦ (annexe explicative de l'article 10) préciser le mode de calcul de la hauteur des constructions ; 	<p>Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux</p>
<ul style="list-style-type: none"> ◦ (annexe explicative de l'article 11) préciser le mode de calcul des gabarits et façades ; 	<p>Suite à une observation de la CCVT, une précision a été apportée sur le mode de calcul pour ajouter la mention « <u>visible</u> » de la façade.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ◦ (préambule du règlement) augmenter le délai de reconstruction d'un bâtiment sinistré (passe de 2 à 5 ans) ; 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux
<ul style="list-style-type: none"> ◦ ajouter un lexique 	<p>Suite à une observation de la CCVT, la définition de l'emprise au sol a été légèrement ajustée pour être cohérente avec le règlement écrit déjà en vigueur.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ◦ (zones A et N) augmenter la possibilité d'extension des exploitations agricoles en activité qui sont situées dans les secteurs d'intérêt écologique ou les corridors écologiques (passe de 10 à 30%) ; les articles 2A et 2N sont modifiés pour énoncer que, sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie, l'occupation et utilisation du sol suivante est admise dans les secteurs d'intérêt écologique et/ou les corridors écologiques : « <i>l'extension de la partie agricole des exploitations existantes en activité en continuité des bâtiments existants, dans la limite de 30%</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Modification de cet objet (ajout d'une phrase) cf. version initiale dans la <i>Notice</i> datée de novembre 2024, p.30 § V, projet de modification du règlement écrit (art.2. des zones A et N) : en-rouge : dispositions supprimées ; en jaune : dispositions ajoutées « - l'extension de la partie agricole des exploitations agricoles existantes en activité en continuité des bâtiments existants, dans la limite de 10% 30% du volume existant et d'une extension à échéance du PLU. »

MRAe ARA, 05/02/2025, avis conforme n° 2024-ARA-AC-3682 Modification n°1 du PLU de La Clusaz (74)	Recours gracieux identification précise des évolutions du projet de Modification n°1 du PLU
<p><i>du volume existant et d'une extension à échéance du PLU » ;</i></p>	<p>nouvelle version jointe au recours gracieux, cf. Notice datée de mai 2025, p.31 § V, projet de modification du règlement écrit (art.2 des zones A et N) :</p> <p>a- L'exposé des motifs (ajout d'un alinéa)</p> <p><i>« 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 ». »</i></p> <p>b- Les modifications apportées au dossier de PLU</p> <p>en rouge : dispositions supprimées ; en jaune : dispositions ajoutées</p> <p><i>« - 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. »</i></p>
<p>○ (zones U, AU) encadrer l'installation de panneaux photovoltaïques sur le bâti (toiture, façade) et au sol, sur ce dernier point l'article 11.3 énonce que « <i>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.</i> ») ;</p>	<p>○ Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux</p>
<p>○ (zones A et N) encadrer l'installation de panneaux photovoltaïques sur le bâti (toiture, façade) et au sol, sur ce dernier point l'article 11.3 énonce que « <i>L'installation de panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques au sol est autorisée à condition de respecter leur bonne intégration paysagère, de</i></p>	<p>○ Suppression de cet objet</p> <p>cf. version initiale dans la Notice datée de novembre 2024, p.31-32 § VI.1, projet de modification du règlement écrit (art.11.3 des zones A et N)</p> <p>en rouge : dispositions supprimées ; en jaune : dispositions ajoutées</p>

MRAe ARA, 05/02/2025, avis conforme n° 2024-ARA-AC-3682 Modification n°1 du PLU de La Clusaz (74)	Recours gracieux identification précise des évolutions du projet de Modification n°1 du PLU
<i>répondre aux besoins de la construction concernée et/ou revente de surplus et sous réserve que :</i>	avec l'ajout d'un alinéa dédié aux panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques « sur le bâti », et l'ajout d'un autre alinéa dédié aux panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques « au sol ». nouvelle version jointe au recours gracieux, cf. Notice datée de mai 2025, p.32 § VI.1 , projet de modification du règlement écrit (art.11.0 Généralités zones A et N) avec l'ajout d'un seul alinéa dédié aux panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques « sur le bâti » (disparition de l'autre alinéa relatif au sol)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>les ouvrages de production d'électricité soient installés sur l'unité foncière, propriété du demandeur, et, dans un rayon de 20 mètres maximum autour du bâtiment ;</i> 	Il s'agissait d'un critère pour les panneaux au sol qui a donc été supprimé avec la suppression globale de la partie relative aux panneaux au sol.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>l'imperméabilisation des sols sous les panneaux solaires soit limitée aux points d'ancrage ;</i> 	Il s'agissait d'un critère pour les panneaux au sol qui a donc été supprimé avec la suppression globale de la partie relative aux panneaux au sol.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>les ouvrages ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole » ;</i> 	Il s'agissait d'un critère pour les panneaux au sol qui a donc été supprimé avec la suppression globale de la partie relative aux panneaux au sol.
<ul style="list-style-type: none"> ○ (toutes zones) préciser que les nouvelles constructions ou installations sur un terrain déjà imperméabilisé doivent être raccordées à un dispositif de rétention des eaux pluviales ; 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Inchangé entre le premier cas par cas et le recours gracieux