



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

Cas-par-Cas Ad'hoc – Auto-évaluation

Approbation du PLU le 6 avril 2017

Mai 2025

# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION N°1 .....</b>     | <b>3</b>  |
| <b>II. LES PIECES CONCERNEES PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLU .....</b> | <b>5</b>  |
| <b>III. METHODOLOGIE.....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>IV. ANALYSE DES INCIDENCES .....</b>                               | <b>7</b>  |
| IV.1 - ANALYSE GLOBALE DES MODIFICATIONS.....                         | 7         |
| IV.2 - CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ..... | 10        |
| IV.3 - PAYSAGE ET PATRIMOINE BATI.....                                | 12        |
| IV.4 - MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE.....                          | 15        |
| IV.5 - LA RESSOURCE EN EAU .....                                      | 17        |
| IV.6 - ENERGIE ET CLIMAT.....   | 19        |
| IV.7 - RISQUES ET NUISANCES.....                                      | 20        |
| <b>V. SYNTHESE DES INCIDENCES.....</b>                                | <b>22</b> |

# I. CONTEXTE ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION N°1

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 ;

La présente procédure de modification s'inscrit dans la continuité des objectifs des articles L. 153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme, précisant que le PLU peut être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique, à condition que la modification :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou 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 ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

La présente modification porte sur les évolutions suivantes :

Depuis l'approbation du PLU en 2017, diverses difficultés d'application ont été relevées pour sa mise en œuvre (règles de toiture, 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 notice explicative annexée au formulaire de cas par cas vise à présenter les objets concernés, les évolutions apportées et expliquer le motif de l'évolution.**

## II. LES PIECES CONCERNEES PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLU

En application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de **modifier le règlement (écrit ou graphique) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Tel est le cas de la présente modification du PLU qui portera sur :

### MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT :

- Formes urbaines et aspect des constructions
  - Dispositions concernant le volume et les extensions en sous-sol
  - Dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux emprises publiques et aux voies
  - Dispositions concernant les façades
  - Dispositions concernant la forme et le volume des toitures
  - Dispositions concernant la couverture des toitures
  - Dispositions concernant les espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- Stationnement
- Mixité sociale
- Clarification des règles
  - Dispositions concernant la notion de « résidences hôtelière »
  - Dispositions concernant la voirie
  - Dispositions concernant les voies de circulation
  - Dispositions concernant les murs de soutènement
  - Dispositions concernant la hauteur des constructions
  - Dispositions concernant la volumétrie des constructions
  - Dispositions concernant la reconstruction des bâtiments sinistrés
  - Ajout d'un chapitre lexique
- Développement agricole
  - Dispositions concernant les bâtiments agricoles
- Energie et ressources
  - Dispositions concernant les installations photovoltaïques
  - Dispositions concernant l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

### MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE :

- Modification d'une zone UE en UH
- Déclassement d'une zone A en zone Uh2 suite à une décision de justice
- Déclassement de plusieurs parcelles suite à une décision de justice
- Ajout d'un emplacement réservé
- Modification de la légende bâtiments patrimoniaux
- Modification des bâtiments agricoles recensés

### MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES ANNEXES

- Modification du tracé de la SUP portant sur le village

### III. METHODOLOGIE

La procédure de modification simplifiée 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, → [Objet du présent dossier](#)
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.

La présente modification a fait l'objet d'une approche itérative, sur la base de l'Etat initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale du PLU en vigueur. L'ensemble des enjeux mis en exergue dans ces documents ont permis de faire preuve d'une vigilance accrue aux sensibilités, aménités environnementales et paysagères lors de l'écriture et la modification du PLU. Ainsi, au fur et à mesure de la rédaction, le travail a consisté à éviter les incidences potentielles les plus impactantes en proposant et en intégrant à la Modification n°1 des mesures assurant la protection des enjeux environnementaux.

Une analyse thématique des effets notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement a été réalisée. Pour chaque thématique environnementale il s'agissait de vérifier quelles étaient les incidences positives et négatives du document sur l'environnement. La Modification n°1 a ainsi été soumise à un ensemble de questions évaluatives permettant de déterminer les impacts sur chaque thématique environnementale et paysagère.

## IV. ANALYSE DES INCIDENCES

### IV.1 - Analyse globale des modifications

Plusieurs modifications apportées au règlement écrit et graphique par la procédure à l'étude sont susceptibles d'entraîner des incidences, positives ou négatives, sur différentes thématiques.

Certaines modifications ne concernent aucune thématique environnementale, et ne sont pas susceptibles d'engendrer des effets directs ou indirects, positifs ou négatifs, sur l'environnement.

Aucune analyse n'était donc nécessaire pour 6 modifications, sur les 21 apportées par la modification n°1.

| Modifications |   | Incidences sur la consommation d'espace naturels, agricoles ou forestiers | Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti | Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité | Incidences sur la ressource en eau | Incidences sur l'air, l'énergie, les déchets et le climat | Incidence sur les risques et nuisances |
|---------------|---|---|---|--|------------------------------------|---|--|
|               | Dispositions concernant le volume et les extensions en sous-sol   |   |   |  |                                    |   |  |
|               | Dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux emprises publiques et aux voies |   |   |  |                                    |   |  |
|               | Dispositions concernant les façades   |   | x   |  |                                    |   |  |
|               | Dispositions concernant la forme et volume des toitures   |   | x   |  |                                    |   |  |
|               | Dispositions concernant la couverture des toitures  |   | x   |  |                                    |   |  |
|               | Dispositions concernant les espaces libres et plantations, espaces boisés classés   |   | x   | x  |                                    |   |  |
|               | Stationnement   |   | x   |  | x                                  |   |  |
|               | Mixité sociale  |   | x   |  |                                    |   |  |
|               | Dispositions concernant la notion de « résidences hôtelières »  |   | x   |  |                                    |   |  |

| Modifications       |   | Incidences sur la consommation d'espace naturels, agricoles ou forestiers | Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti | Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité | Incidences sur la ressource en eau | Incidences sur l'air, l'énergie, les déchets et le climat | Incidence sur les risques et nuisances |
|---------------------|---|---|---|--|------------------------------------|---|--|
|                     | Dispositions concernant la voirie   |   |   |  |                                    |   |  |
|                     | Dispositions concernant les voies de circulation  |   |   |  |                                    |   |  |
|                     | Dispositions concernant les murs de soutènement   |   | x   |  |                                    |   |  |
|                     | Dispositions concernant la hauteur des constructions  |   | x   |  |                                    |   |  |
|                     | Dispositions concernant la volumétrie des constructions   |   |   |  |                                    |   |  |
|                     | Dispositions concernant la reconstruction des bâtiments sinistrés   |   |   |  |                                    |   |  |
|                     | Ajout d'un chapitre « lexique »   |   |   |  |                                    |   |  |
|                     | Dispositions concernant les bâtiments agricoles   | x   |   | x  |                                    |   |  |
|                     | Dispositions concernant les installations photovoltaïques   |   | x   |  |                                    | x   |  |
|                     | Dispositions concernant l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement   |   |   | x  | x                                  |   |  |
| Règlement graphique | Modification d'une zone UE en zone UH2  |   |   |  | x                                  | x   | x                                      |
|                     | Déclassement d'une zone A en zone Uh2 suite à une décision de justice (cour administrative d'appel de Lyon, 9 juin 2020)        | x   |   | x  |                                    |   |  |
|                     | Déclassement de plusieurs parcelles suite à une décision de justice (tribunal administratif de Grenoble en date du 7 mars 2019) | x   |   | x  |                                    |   |  |
|                     | Déclassement d'une parcelle suite à une décision de justice   | x   |   | x  |                                    |   |  |



| Modifications                |  | Incidences sur la consommation d'espace naturels, agricoles ou forestiers | Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti | Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité | Incidences sur la ressource en eau | Incidences sur l'air, l'énergie, les déchets et le climat | Incidence sur les risques et nuisances |
|------------------------------|--|---|---|--|------------------------------------|---|--|
|                              | Ajout d'un emplacement réservé                         |   | x   | x  |                                    |   |  |
|                              | Modification de la légende bâtiments patrimoniaux      |   |   |  |                                    |   |  |
|                              | Modification des bâtiments agricoles recensés          |   |   |  |                                    |   |  |
| Documents graphiques annexes | Modification du tracé de la SUP portant sur le village |   |   |  |                                    |   |  |

## IV.2 - Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

### a - Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

Selon le rapport de présentation du PLU en vigueur, la commune de La Clusaz présente une majorité de zones agro-naturelles. En effet, 95,5% du territoire est couvert par un zonage A ou N (13,2 % par un zonage A et 82,3 % par un zonage N).

Ce zonage est un indicateur de la richesse agricole et naturelle et de la commune. Il y aura donc un enjeu de préservation et maintien des zones naturelles et agricoles.

### b - Evaluation des incidences de la modification

#### Règlement écrit

##### ■ Dispositions concernant les bâtiments agricoles

Dans un objectif de garantir la pérennité des exploitations agricoles et de conforter l'agriculture sur le territoire, la commune souhaite, à travers cette modification, 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 activité en continuité des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 10% du volume existant. Toutefois, la petite superficie de certaines exploitations ne permet pas la mise aux normes 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>.

Par ailleurs, 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 ».

Bien que cette autorisation d'extension implique une artificialisation des sols et des perturbations des espaces naturels préservés pour les exploitations agricoles qui souhaitent s'agrandir, cette modification ne concerne que 9 bâtiments agricoles qui ont été préalablement identifiés dans les secteurs d'intérêts écologiques et/ou corridors écologiques. De plus, il est précisé dans le règlement qu'il s'agirait d'extension en continuité des bâtiments existant, ce qui permet de limiter les perturbations de la faune et la flore. Par ailleurs, cette modification vise à pouvoir permettre aux exploitations encore en activité d'évoluer en particulier pour la mise en conformité des bâtiments, afin de respecter les règles d'exploitation des fromages au lait cru, plus spécifiquement des règles de l'AOP Reblochon. Par conséquent, cette modification a pour but de conforter l'activité agricole et participe donc du maintien des espaces agricoles sur le territoire de La Clusaz. Cette modification a donc un **impact limité** sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

#### Règlement graphique

##### ■ Déclassement d'une zone A en zone Uh2 suite à une décision de justice (cour administrative d'appel de Lyon, 9 juin 2020)

Selon la notice, « 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 administrative 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'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, [...] les conjoints BOGUET ont défendu le classement de leur terrain en zone UH2 en cohérence avec le zonage des parcelles voisines et la décision de la Cour induit également un tel classement. »

Il a été étudié que le classement de la parcelle concernée ne portait pas atteinte aux orientations du PADD et pouvait donc être intégré à la présente procédure de modification « dès lors qu'aucun zonage ne s'applique sur cette parcelle qui relève du règlement national d'urbanisme (RNU) depuis son déclassement par la CAA. »

Bien que ce reclassement, de la zone A induit un passage de 600 m<sup>2</sup> environ en zone Uh2, constructible, il est davantage cohérent avec la continuité de la zone située à l'ouest du terrain. De plus, la parcelle étant de très petite taille et inexploitable pour

l'agriculture, comme expliqué dans la notice, les incidences sur l'environnement et sur le bilan de la consommation d'espaces d'une telle modification sont **faibles voire nulles**.

- *Déclassement de plusieurs parcelles suite à une décision de justice (tribunal administratif de Grenoble en date du 7 mars 2019)*

La notice annonce qu'un recours a été déposé en 2020 « *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.* »

Il advienne que ces 11,3 hectares sont sans zonage et compte tenue de l'exploitation agricole des terrains, c'est un classement en zone A qui s'impose. Le classement en zone A des 11,3 ha « *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, tout comme dans la situation précédente, du RNU suite à la décision du tribunal.* »

Le changement de zones naturelles à vocation d'extension du golf en zone agricole maintient un zonage relativement naturel. Il n'y a donc pas de consommation d'espace naturel au profit d'espaces urbanisés, et les usages d'exploitation agricole sont maintenus. Les incidences de cette modification sur la consommation d'espaces sont donc **positives**.

### **c - Conclusion**

Les modifications apportées n'auront globalement pas d'incidence sur la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. Le changement de classement de la zone Ng vers la zone A aura même une incidence positive en maintenant des espaces agricoles à forte valeur agronomique.

## IV.3 - Paysage et Patrimoine bâti

### a - Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

D'après l'état initial de l'environnement de La Clusaz, le paysage est structuré par deux vallées glacières creusées dans la haute chaîne des Aravis. Le paysage est constitué de 5 entités paysagères :

- La porte d'entrée urbaine de la Clusaz
- La vallée resserrée au caractère aménagé marquant
- Vallon pastoral ouvert dominé par les falaises
- La montagne minérale aux pelouses écorchées
- Vallée ouverte à la perception agraire

C'est un territoire avec de nombreux points de vue sur les paysages avec une identité locale du patrimoine bâti (groupements, fermes et chalets isolés, patrimoine vernaculaire et ses abords).

Plusieurs enjeux de l'Etat Initial de l'Environnement sont donc à prendre en compte dans le cadre de cette procédure de modification comme :

- **La dynamique de l'activité agricole**, comme composante essentielle du paysage de La Clusaz (lutte de la fermeture paysagère boisée en maintenant les espaces agricoles, la dilution des groupements bâtis, la perte de lisibilité entre les espaces urbains et naturels).
- **La structuration du développement urbain** pour limiter la perte des espaces agricoles et leur déprise
- **Les perceptions valorisantes du patrimoine bâti traditionnel**
- **Le soin apporté au traitement paysager des aménagements du domaine skiable**

### b - Evaluation des incidences de la modification n°1 sur le paysage et le patrimoine bâti

#### Règlement écrit

- *Dispositions concernant la notion de « résidences hôtelières »*

Selon la notice, « 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. »

Cette modification permet de clarifier le règlement et de limiter toute incompréhension liée aux termes « résidence hôtelière ». Cela ne vient pas impacter le paysage. Cette modification aura **un impact nul sur le paysage**.

- *Mixité sociale*

La commune de La Clusaz présente des difficultés à produire du logement social. Afin de limiter les contournements pour ne pas produire de logements sociaux, la commune se voit obligé de préciser le règlement de la zone UH. Cette modification n'impactera pas les vues sur les bâtiments puisqu'elle modifie uniquement l'utilisation et l'organisation intérieure des bâtiments. Cette modification aura **un impact nul sur le paysage**.

- *Dispositions concernant les murs de soutènement*

Selon la notice, les murs de soutènement sont actuellement autorisés par le règlement sans recul par rapport aux emprises publiques et aux voies. La commune souhaiterait ajouter un recul obligatoire minimal de 1,8m pour ces ouvrages dans l'objectif de garder un espace de respiration entre la voie et le mur et de ne pas créer une impression de couloir. Cette modification garde la mesure d'une « bonne intégration paysagère » et vient plutôt ouvrir la vue. Cette mesure a donc un **impact positif** sur le paysage.

#### ■ Dispositions concernant la hauteur des constructions

La présente modification vise à clarifier la compréhension de la hauteur des constructions sur la commune. Les schémas d'illustrations seront modifiés. La hauteur maximale reste fixée à 9 mètres à partir du point « le plus défavorable de départ du calcul de la hauteur ». Cela vise donc à limiter la hauteur et de limiter aussi les obstructions paysagères. Cette mesure a donc un **impact positif** sur le paysage et l'intégration du bâti.

#### ■ Dispositions concernant les façades

La modification souhaite rajouter une mesure sur l'intégration des pompes à chaleur d'un point de vue paysager : « *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.* ». Cela facilitera leur intégration paysagère et donc leurs incidences négatives. L'**impact** sur le paysage est **positif**.

#### ■ Dispositions concernant les installations photovoltaïques

La modification souhaite rajouter des précisions pour veiller à la bonne intégration paysagère des panneaux photovoltaïques. La modification prévoit d'ajouter des précisions concernant les panneaux photovoltaïques sur le bâti et au sol. Il s'agit notamment d'autoriser leur installation sur le bâti, en veillant à leur bonne intégration architecturale. Ils sont également autorisés en façades s'ils sont parallèles à la façade et de la même couleur que celle-ci. De plus, la pose sur les bâtiments à caractère patrimoniaux est interdite en façade, et doit privilégier la non-perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables.

Pour les zones U et AU, l'installation de panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques au sol est autorisée sous conditions d'intégration paysagère.

Ces précisions permettent une **meilleure intégration paysagère** des panneaux photovoltaïques sans limiter la production, ce qui est bénéfique aussi pour la transition énergétique.

#### ■ Dispositions concernant la forme et volume des toitures

Le PLU réglemente 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. Cette mesure va dans le sens de **la préservation du cadre paysager et du patrimoine bâti**.

#### ■ Dispositions concernant la couverture des toitures

La commune souhaite, pour maintenir le caractère architectural montagnard et patrimonial du village, réglementer plus strictement les matériaux utilisés pour les toitures. La modification vient donc rajouter des éléments de précisions liées à la couverture des toitures. Cette mesure a un **impact positif** sur le paysage et l'intégration paysagère du bâti.

#### ■ Stationnement

La modification vise à assouplir les règles de stationnement dans le centre-ville. Plusieurs sections sont modifiées :

- Les précisions apportées limitent la construction de nouvelles places de stationnement lorsque l'extension de surface de plancher est comprise entre 1 et 8 m<sup>2</sup>. Cela est plutôt positif et limite l'impact paysager que pourraient avoir de nouveaux espaces de stationnement lors d'extensions inférieures à 8 m<sup>2</sup> en conférant un caractère très routier dans des secteurs résidentiels.
- Un autre aspect de la modification annonce « *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.* » Cela pourrait engendrer une imperméabilisation des espaces et altérer très localement le paysage.

Cette modification aura un **impact limité** sur le paysage.

- *Dispositions concernant les espaces libres et plantations, espaces boisés classés*

La commune souhaite ajouter un critère d'insertion paysagère concernant les enrochements et ouvrages de soutènements des terres. Pour toutes les zones, la modification ajoute qu'ils « *doivent être végétalisés* ». Bien que des enrochements puissent être une composante du paysage, cela facilitera leur intégration et aura donc un **impact positif**.

### Règlement graphique

- *Ajout d'un emplacement réservé*

La commune souhaite faire une modification qui porte sur la création d'un emplacement réservé sur plusieurs parcelles pour un motif de sécurisation du carrefour. Le projet de sécurisation n'est pas encore défini, il est donc difficile d'évaluer les incidences du projet. Toutefois, un espace boisé se situe au niveau du carrefour, sur les parcelles A2849, A2204 et A2218, il faudra le prendre en compte lors de la définition du projet. Le réaménagement du carrefour constitue également une opportunité pour valoriser cet espace et faciliter son intégration paysagère.

### c - Conclusion

Les modifications apportées par la présente procédure ne sont pas susceptibles d'entraîner des incidences négatives sur le paysage. Elles sont même plutôt positives pour certaines d'entre elles.

## IV.4 - Milieux naturels et Biodiversité

### a - Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

La commune est concernée par 33 zones règlementaires et d'inventaires naturaliste soit 65% du territoire communal. Parmi ces protections : 2 Arrêtés de Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB), 2 sites Natura 2000, 6 ZNIEFF, 13 zones humides et une Tourbière. C'est globalement la partie la moins urbanisée, à l'Est, concernée par ces périmètres de protection.

Plusieurs éléments sont identifiés au regard de la Trame Verte et Bleue. 2 grands réservoirs de biodiversité sont identifiés au Nord et au Sud-Est de la commune. Plusieurs corridors écologiques ont été repérés : le long de la zone urbaine au niveau de la limite Nord-Ouest, faisant la liaison entre les réservoirs de biodiversité, mais aussi au Sud de la commune. Le réseau hydrographique avec les zones humides porte également le rôle de corridor écologique aquatique.

Le territoire de La Clusaz présente une richesse en habitats naturels (massifs rocheux, forêts, cours d'eau, zones humides, zones de nature « ordinaire ») caractérisée par la présence de nombreuses espèces animales et végétales.

Plusieurs enjeux de l'Etat Initial de l'Environnement sont donc à prendre en compte dans le cadre de cette procédure de modification comme :

- **La préservation de la dynamique fonctionnelle des espaces naturels** (continuités écologiques) : des réservoirs de biodiversité et espèces protégées associées, des interconnexions des milieux favorables à la biodiversité
- Point de vigilance sur la **fragmentation des espaces naturels**
- **La conservation des zones humides** (fonction hydraulique et valeur patrimoniale)

### b - Evaluation des incidences de la modification n°1 sur les milieux naturels et la biodiversité

#### Règlement écrit

- *Dispositions concernant les bâtiments agricoles*

Dans un objectif de garantir la pérennité des exploitations agricoles et de conforter l'agriculture sur le territoire, la commune souhaite, à travers cette modification, 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 ne permet pas la mise aux normes, 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>.

Cette autorisation d'extension implique une artificialisation des sols et des perturbations des espaces naturels préservés pour les exploitations agricoles qui souhaitent s'agrandir. Bien que cette modification ne concerne que 9 bâtiments agricoles qui ont été préalablement identifiés dans les secteurs d'intérêts écologiques et/ou corridors écologiques, et qu'il est précisé dans le règlement qu'il s'agirait d'extension en continuité des bâtiments existant, ce qui permet de limiter les perturbations de la faune et la flore.

Par ailleurs, 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 ».

Il est donc considéré que cette modification a un **impact limité** sur les milieux naturels et la biodiversité.

- *Dispositions concernant l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement*

Le PLU en vigueur impose l'installation de systèmes d'évacuation des eaux pluviales pour toute nouvelle construction ou surface imperméabilisée. La commune souhaite ajouter que les nouvelles installations sur des terrains déjà imperméabilisés devront intégrer un dispositif de rétention d'eaux pluviales, afin de réguler les débits en période de fortes pluies et réduire les risques d'inondation.

L'ensemble des éléments ajoutés permettent de favoriser le bon fonctionnement et l'utilisation des dispositifs de rétention des eaux pluviales et d'évacuation des eaux pluviales. Cela permet en outre de limiter le ruissellement et la contamination des milieux naturels. Cette modification aura **une incidence positive** sur les milieux naturels.

- *Dispositions concernant les espaces libres et plantations, espaces boisés classés*

La commune souhaite ajouter un critère d'insertion paysagère concernant les enrochements et ouvrages de soutènements des terres. Pour toutes les zones, la modification ajoute qu'ils « *doivent être végétalisés* ». Cela est **positif** pour les milieux naturels et la biodiversité en créant des espaces favorables pour la petite faune et l'entomofaune notamment.

### Règlement graphique

- *Déclassement d'une zone A en zone Uh2 suite à une décision de justice (cour administrative d'appel de Lyon, 9 juin 2020)*

Le déclassement d'une zone A en zone Uh2 pourrait engendrer l'imperméabilisation des sols, une diminution de la qualité des sols et une perte significative de la biodiversité de la zone.

Toutefois, le secteur de moins de 600 m<sup>2</sup> est situé le long d'une route et jouxtant la zone Uh2 et que sa potentialité agricole devenait nulle, les incidences sur la biodiversité et la qualité des sols (infiltration des eaux de pluie etc.) sont donc très modérés à priori.

Le sous-secteur Uh2 concerne des secteurs d'habitat dominant de faible densité, où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à gérer et développer ces formes de constructions au sein d'espaces au caractère aéré, parfois végétalisés, souvent sensibles du point de vue du paysage et des fonctionnalités écologiques car contribuant à la pénétration de la nature en milieu urbain.

Ce reclassement en zone U est davantage cohérent avec la continuité de la zone située à l'ouest du terrain et compte tenu de sa faible valeur agricole, des dispositions réglementaires qui limitent l'emprise au sol à 22% et imposent une part d'espaces verts de 50% minimum, cela permet de limiter l'artificialisation du sol. Les incidences sont donc considérées comme **nulles**, d'autant au regard de la superficie de la parcelle concernée (moins de 600 m<sup>2</sup>).

- *Déclassement de plusieurs parcelles suite à une décision de justice (tribunal administratif de Grenoble en date du 7 mars 2019)*

La présente modification souhaite instaurer un zonage A sur un secteur actuellement au RNU et précédemment identifié en zone Ng, à vocation d'extension du golf en zone agricole. À savoir 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 stratégiques par le SCoT. De plus, une zone d'extension de golf est très probablement moins riche en termes de biodiversité liée au traitement et à la tonte de l'herbe et passage des golfeurs. Cela aurait induit plus de perturbations sur ce milieu agricole. Le projet d'extension du golf est donc annulé sur ces parcelles.

Le changement de zones naturelles à vocation d'extension du golf en zone agricole maintient un zonage relativement naturel et permet de maintenir la biodiversité présente en milieux agricoles et conserver la même exploitation des sols. En outre, ces espaces font l'objet d'AOP et IGP, qui nécessitent la mise en œuvre de pratiques agricoles favorables pour la biodiversité. Les incidences de cette mesure sont donc **positives**.

- *Ajout d'un emplacement réservé*

La commune souhaite faire une modification qui porte sur la création d'un emplacement réservé sur plusieurs parcelles pour un motif de sécurisation du carrefour. Le projet de sécurisation n'est pas encore défini, il est donc difficile d'évaluer les incidences du projet. Toutefois, un espace boisé se situe au niveau du carrefour, sur les parcelles A2849, A2204 et A2218, il faudra le prendre en compte lors de la définition du projet afin de ne pas perturber la biodiversité.

### c - Conclusion

Les modifications apportées par la présente procédure sont peu susceptibles d'entraîner des incidences négatives sur les milieux naturels et la biodiversité. Au contraire, les incidences sont majoritairement positives.



## IV.5 - La ressource en eau

### a - Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

Le territoire communal se trouve sur le bassin versant de « Fier et lac d'Annecy » et contient de nombreuses masses d'eau superficielles dont seulement deux sont inscrites au SDAGE, et une masse d'eau souterraine. La Clusaz possède un réseau hydrographique bien développé et de bonne qualité.

Le réseau d'eau pluviale est relativement développé sur la commune, toutefois, le contexte géographique montagnard (débordements torrentiels, fonte du manteau neigeux, orages) et l'aménagement urbain sur des zones en pente peut provoquer des ruissellements et une saturation du réseau d'eaux pluviales.

Les ressources en eau potable de la commune proviennent de plusieurs sources. Leurs périmètres de protection sont établis dans la DUP. En 2017 la commune avait la capacité de subvenir à la consommation d'eau potable toutefois, il était estimé dans l'EIE qu'à horizon 2020/2030 les ressources en eau ne seraient pas suffisantes pour couvrir les besoins en haute saison. Des études sont en cours auprès du gestionnaire des Eaux des Aravis pour localiser de nouvelles sources susceptibles d'être exploitées d'une part et la mutualisation de certaines ressources par le raccordement de certains réseaux.

L'assainissement sur La Clusaz est fonctionnel, toutefois lors des afflux touristique et/ou en cas de mauvais temps, la STEP n'a pas les capacités de gérer la totalité des eaux usées.

Plusieurs enjeux de l'Etat Initial de l'Environnement sont donc à prendre en compte dans le cadre de cette procédure de modification comme :

- Le maintien de la **qualité de la masse d'eau souterraine** associées aux fonctions de filtration et d'épuration des zones humides
- La qualité des cours d'eau
- Le confortement des **fonctionnalités naturelles** des cours d'eau et des milieux humides
- La **capacité d'infiltration des eaux pluviales** dans les sols (limiter l'imperméabilisation des sols)
- Maîtriser le phénomène de **saisonnalité dans l'alimentation en eau potable** et dans le traitement de eaux usées sur la commune

### b - Evaluation des incidences de la modification n°1 sur la ressource en eau

#### Règlement écrit

- *Disposition concernant l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement*

Le PLU en vigueur impose l'installation de systèmes d'évacuation des eaux pluviales pour toute nouvelle construction ou surface imperméabilisée. La commune souhaite ajouter que les nouvelles installations sur des terrains déjà imperméabilisés devront intégrer un dispositif de rétention d'eaux pluviales, afin de réguler les débits en période de fortes pluies et réduire les risques d'inondation.

L'ensemble des éléments ajoutés permettent de favoriser le bon fonctionnement et l'utilisation des dispositifs de rétention des eaux pluviales et d'évacuation des eaux pluviales. Cela permette en outre de limiter le ruissellement et la contamination des milieux naturels. Cette modification aura **une incidence positive** sur la gestion de l'eau de pluie.

- *Stationnement*

La modification vise à assouplir les règles de stationnement dans le centre-ville. Plusieurs sections sont modifiées :

- Les précisions apportées limitent la construction de nouvelles places de stationnement lorsque l'extension de surface de plancher est comprise entre 1 et 8 m<sup>2</sup>. Cela est plutôt positif et limite l'artificialisation des sols, favorise l'infiltration des eaux pluviales et donc limite le ruissellement.
- Un autre aspect de la modification annonce « *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. » Cela pourrait engendrer une artificialisation des espaces, limiter l'infiltration des eaux de pluie et donc augmenter le ruissellement.*

Cette modification pourra avoir un **impact modéré** sur la ressource en eau. Néanmoins, au regard des superficies et des exigences de gestion des eaux pluviales, les **incidences négatives seront limitées**.

### Règlement graphique

#### ■ *Modification d'une zone UE en zone UH2*

Une zone UE d'arrivée de gare 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 UH, qui autorise la construction de logements.

Cette parcelle d'environ 2500 m<sup>2</sup> est déjà urbanisée. La construction de logement ne devrait induire qu'une très faible imperméabilisation du sol (donc potentiellement du ruissellement). A ce sujet, le secteur UH est règlementé par un coefficient d'emprise au sol qui varie en fonction du type de zone UH. De plus un coefficient d'espace vert de 50% est à appliquer dans le sous-secteur UH2. Ces règlementations permettent de limiter l'imperméabilisation des sols.

La seule incidence de production de logement sur cette parcelle réside plutôt dans la hausse du nombre d'habitant, de la consommation en eau potable et de la production d'eaux usées liée à l'accueil de nouveaux habitants. Or, étant donné que la parcelle possède une surface très restreinte, ces incidences seront très faibles et marginales.

Cette modification n'aura pas d'impact sur la ressource en eau.

### **c - Conclusion**

Les modifications apportées par la présente procédure n'auront pas d'incidences négatives vis-à-vis de la ressource en eau, des mesures ayant déjà été prévues dans le règlement vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales notamment

## IV.6 - Energie et Climat

### a - Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

La Clusaz possède une bonne qualité de l'air, toutefois, il faut prendre en compte le trafic routier et notamment les déplacements en voiture individuelle qui produit une proportion des émissions de GES non négligeable. Le territoire doit veiller à **favoriser une mixité des modes de transports** : covoiturage, modes de déplacements doux, transport en commun etc.

Du côté énergétique, les installations d'énergies renouvelables qui se développent chez les particuliers mais aucun bâtiment public équipé en énergies renouvelables. Il faudra veiller à une dynamique de **développement des énergies renouvelables** et au **développement d'une politique globale d'économie d'énergie**.

Enfin, la valorisation, le tri des déchets et le compostage sont bien développés sur la commune. Plusieurs initiatives pour préserver l'environnement et le paysage ont été lancées : collecte des huiles usagées afin d'éviter leur déversement dans le réseau d'assainissement, ramassage des déchets sur les pistes de ski. Toutefois, La Clusaz éprouve des difficultés à calculer le ratio de production de déchet par habitant lié à l'afflux touristique. Il convient de rappeler que cette gestion est confiée à l'établissement public intercommunal.

### b - Evaluation des incidences de la modification

#### Règlement écrit

##### ■ Dispositions concernant les installations photovoltaïques

La modification prévoit d'ajouter des précisions concernant les panneaux photovoltaïques sur le bâti et au sol. Il s'agit notamment d'autoriser leur installation sur le bâti, en veillant à leur bonne intégration architecturale. Ils sont également autorisés en façades s'ils sont parallèles à la façade et de la même couleur que celle-ci. De plus, la pose sur les bâtiments à caractère patrimoniaux est interdite en façade, et doit privilégier la non-perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables.

Pour les zones U et AU, l'installation de panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques au sol est autorisée sous condition d'intégration paysagère.

Ces précisions ont une **incidence positive** sur l'énergie et le climat puisqu'elles permettent une meilleure intégration paysagère des panneaux photovoltaïques en encourageant la production d'énergie renouvelable.

#### Règlement graphique

##### ■ Modification d'une zone UE en zone UH2

Une zone UE d'environ 2 000 m<sup>2</sup> environ, recouvre un bâtiment. 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.

Or, la construction de logement va induire une augmentation des habitants et donc de la consommation d'énergie. Toutefois, la parcelle est de petite taille, environ 2 000 m<sup>2</sup>, ce qui limite la construction de logements et le nombre de nouveaux habitants. Cette modification aura un impact sur la consommation d'énergie **limité**.

### c - Conclusion

Les modifications apportées par la présente procédure n'augmenteront que très marginalement la consommation énergétique. Elles contribueront davantage à la production d'énergie renouvelable. Les **incidences sont donc nulles voire positives**.

## IV.7 - Risques et Nuisances

### a - Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels : mouvements de terrain (glissement de terrains, coulées de boue, chutes de pierres et de blocs, effondrements ou écoulement de pans de falaise), inondation (crues torrentielles), sismicité, risques associés aux retenues d'altitude et avalanches.

Le territoire de la commune a mis en œuvre un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) opposable depuis le 15 avril 2013 et s'est dotée d'un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM).

Concernant les nuisances sonores, La Clusaz est traversée par un tronçon de voie bruyante.

Plusieurs enjeux de l'Etat Initial de l'Environnement sont donc à prendre en compte dans le cadre de cette procédure de modification comme :

- **Ne pas aggraver les risques existants**
- **Limiter la vulnérabilité des nouveaux aménagements**
- Maintenir **une bonne gestion forestière** afin de limiter les risques de ravinement, avalanche, chute de bloc
- **Maintenir les espaces de liberté des cours d'eau et la fonction hydraulique des zones humides** qui jouent un rôle tampon lors de forts épisodes pluvieux et durant la fonte des neiges.

### b - Evaluation des incidences de la modification n°1 sur les risques et nuisances

#### Règlement graphique

- Modification d'une zone UE en zone UH2

Une zone UE d'arrivée de gare recouvre un bâtiment d'environ 2 000 m<sup>2</sup>. 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 UH, qui autorise la construction de logements.

La construction de logement devrait induire une imperméabilisation du sol et donc potentiellement limiter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol et augmenter les risques de ruissellement. Toutefois, cette zone est déjà bâtie sur une surface totale de 500 m<sup>2</sup> environ. Cela représente une emprise au sol de 22%. Or, le secteur UH2 est règlementé par un coefficient d'emprise au sol 0,18 ou de 0,22 pour les constructions produisant une part de logements locatifs sociaux dans les conditions définies à l'article UH.2. Il n'y aura donc pas d'imperméabilisation du sol supplémentaire.

De plus un coefficient d'espace vert de 50% est à appliquer dans les sous-secteurs UH2. Ces réglementations permettent de limiter l'imperméabilisation des sols. Cette modification pourrait avoir un impact sur les risques liés au ruissellement et à la capacité du réseau d'eau de pluie. Cette modification a donc une **incidence nulle** sur les risques associés au ruissellement.

- *Déclassement d'une zone A en zone Uh2 suite à une décision de justice*

Le déclassement d'une zone A, d'une superficie de 600 m<sup>2</sup> environ, en zone UH2 pourrait engendrer l'imperméabilisation des sols, accroissement du ruissellement.

Le déclassement d'une zone A en zone UH2 pourrait engendrer l'imperméabilisation des sols, limiter l'infiltration des eaux de pluie et donc augmenter le ruissellement. Bien que, le secteur soit situé le long d'une route et jouxtant la zone UH2 et que sa potentialité agricole devenait nulle, les incidences liées au ruissellement sont négligeables, la parcelle étant de petite superficie et le règlement du PLU encadrant la gestion des eaux pluviales.

Le sous-secteur Uh2 concerne des secteurs d'habitat dominant de faible densité, où sont introduites des dispositions règlementaires de nature à gérer et développer ces formes de constructions au sein d'espaces au caractère aéré, parfois végétalisés, souvent sensibles du point de vue du paysage et des fonctionnalités écologiques car contribuant à la pénétration de la nature en milieu urbain.

Bien que ce reclassement en zone U, soit davantage cohérent avec la continuité de la zone située à l'ouest du terrain et sa pauvre valeur agricole, la zone UH2 limite l'emprise au sol à 22% et impose une part d'espaces verts de 50% minimum. Cela permet de limiter l'imperméabilisation du sol. Les incidences sont donc considérées comme **nulles**.

### **c - Conclusion**

Les modifications apportées par la présente procédure peuvent avoir des **incidences modérées** liées aux risques naturels et nuisances sonores mais les mesures déjà mises en œuvre dans le PLU, vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales notamment, permettent de limiter les incidences négatives.

## V. SYNTHÈSE DES INCIDENCES

La modification n°1 de droit commun n'augmentera pas la consommation foncière, sauf pour l'augmentation de la constructibilité dans les secteurs d'intérêt écologiques pour les exploitations agricoles en activité mais qui reste très limitée au regard du nombre de bâtiments concernés et du faible % d'extension autorisés.

La présente analyse a ainsi permis de définir une incidence relativement **faible voire positive** du projet de modification n°1 de droit commun du PLU de La Clusaz. La mesure d'extension de la constructibilité des exploitations agricoles vient modérer cette analyse avec un impact qui reste très limité, tout comme celle relative au stationnement. Le projet de modification n°1 de droit commun donc un **impact modéré** sur l'environnement et ses composantes.



# CITADIA



CITADIA  
CONSEIL



CITADIA  
DESIGN



EVEN  
CONSEIL



AÏREPUBLIQUE



MERC/AT

[www.citadia.com](http://www.citadia.com) • [www.citadiavision.com](http://www.citadiavision.com)