

DÉCISION N°2025/009
AVIS SUR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LA CLUSAZ

Le Président de La Communauté de Communes des Vallées de Thônes (CCVT) ;

VU l'article L5211-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

VU les articles L132-7, L42-1 et R142-1 du code de l'urbanisme ;

VU la délibération du Syndicat Intercommunal Fier-Aravis n°2011/20 du 24 octobre 2011 approuvant le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Fier-Aravis ;

VU l'arrêté préfectoral n°2013049-0007 du 18 février 2013 approuvant la modification des statuts de la CCVT et portant de plein droit dissolution du Syndicat Intercommunal Fier-Aravis ;

VU l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BCLB-2017-0091 approuvant la modification des statuts de la CCVT ;

VU la délibération du Conseil communautaire n° 2020/071 du 29 juillet 2020 portant délégation de compétence à Monsieur le Président de la CCVT dans le cadre d'avis à rendre en matière d'urbanisme ;

VU l'arrêté n° 2020/093 du 15 septembre 2020 portant délégation de fonction et de signature au 1er Vice-Président ;

VU le courrier de la Commune de La Clusaz en date du 13 décembre 2024, notifiant la CCVT du projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

VU l'avis de la Commission Urbanisme-Habitat sollicitée par mail le 28 février 2025 ;

VU l'avis du Bureau du 12 mars 2025 ;

CONSIDERANT la réception en date du 17 décembre 2024 du projet de modification de droit commun n°1 du PLU de la Commune de La Clusaz ;

CONSIDERANT les objectifs de la procédure concernant :

- ⇒ Les formes urbaines et aspects des constructions,
- ⇒ Le stationnement,
- ⇒ La mixité sociale,
- ⇒ La clarification ou ajustements à la marge de règles,
- ⇒ Le développement agricole,
- ⇒ L'énergie et ressources,
- ⇒ L'ajustement du règlement graphique,
- ⇒ La mise à jour et correction des servitudes d'utilité publique

CONSIDERANT le respect des orientations du SCoT Fier-Aravis en matière de développement urbain, et de préservation du patrimoine environnemental et paysager ;

DÉCIDE

ARTICLE 1 – de donner un avis favorable au projet de modification de droit commun n°1 du PLU de la Commune de la Clusaz avec les questions et/ou propositions de compléments annexées à la présente décision.

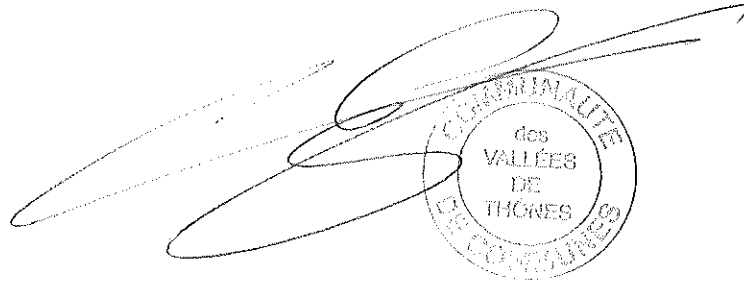
ARTICLE 2 – conformément aux dispositions de l'article L2122-23 du CGCT, la présente décision fera l'objet d'une information lors du prochain Conseil Communautaire et figurera au registre des décisions de la Collectivité ;

ARTICLE 3 – Ampliation de la présente décision sera adressée à :

- La commune de La Clusaz ;
- La Préfecture de la Haute-Savoie.

Fait à Thônes, le 14 mars 2025

Le Vice-Président,
Claude COLLOMB PATTON

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "COMMUNAUTÉ des VALLÉES DE THÔNES" and "DES COMMUNES" around the perimeter.

Date de transmission en préfecture et de notification : *14 mars 2025*

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

ANNEXE A LA DECISION N°2025/009 CONCERNANT L'AVIS SUR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA CLUSAZ

⇒ Formes urbaines et aspects des constructions

- Dispositions concernant le volume et les extensions en sous-sol : ajout de la possibilité, pour les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural d'avoir une extension en sous-sol, sous terrain naturel, sous réserve que la surface créée soit en cohérence avec la surface du bâtiment existant ;
 - o *Il serait préférable de préciser « et non visible » pour ne pas dénaturer les bâtiments repérés*
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques et aux voies : précision sur le fait que la notion de débord inclut le point le plus éloigné, y compris les chenaux et gouttières ;
- Façades : les pompes à chaleur sont prises en compte dans le calcul des prospectes et doivent être intégrées harmonieusement au bâti ;
 - o *Afin de compléter le règlement, pour les pompes à chaleur, il serait judicieux d'ajouter dans l'article 2UH que les PAC ne comptent pas dans le calcul de 2 annexes par construction principale.*
- Forme et volume des toitures : débord de toiture minimum de 1,20 m pour toute nouvelle construction ou extension ;
- Couverture des toitures : ajout de la possibilité d'avoir des tuiles imitation bois ;
- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés : végétalisation des enrochements.

⇒ Stationnement

- Précisions sur le nombre de places de stationnement autorisées en fonction de la surface de logements : prise en compte de toute la surface de plancher pour calculer les stationnements, et pas de demande de place pour une création de surface de plancher < 8m² ;
 - o *Précision à donner pour l'extension de construction existante n'ayant pas le nombre de stationnement avant travaux ou en ayant déjà en sus*
- En zone UHv, ajout d'une exemption à la création de stationnement pour les bâtiments d'habitation existants à toits plats ou un seul pan qui font l'objet d'une surélévation d'un étage supplémentaire avec une comble maximale de 1,5 m ou d'un aménagement de leur étage existant supérieur si leur toiture est transformée pour avoir deux pans ;
- En 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, l'extension pourra être réalisée entre 0 et 3 m de prospectes ;
 - *Incohérence avec la rubrique stationnement et les autres règles de la zone, intégrer le schéma dans l'article de hauteur*

⇒ Mixité sociale

- Intégration des règles du PLH : à partir de 4 logements en opération neuve ou réhabilitation, obligation de 35% (25% dans le PLU) de logements sociaux pérennes (location ou accession), de typologie T2 au lieu de T3.
 - o *Préciser que les seuils en réhabilitation ne s'appliquent qu'en cas de création de logements*

⇒ Clarification ou ajustements à la marge de règles

- Clarification des destinations touristiques autorisées (hôtels et non résidences hôtelières, autres hébergements touristiques) ;
- Voirie : précision que la pente doit être inférieure ou égale à 8% dans les virages et 12% en ligne droite ;
- Voies de circulation : on parle de voies de circulation privées et non de voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- Murs de soutènement : ajout d'une précision sur l'implantation possible d'un recul entre 1,8 et 3 m ;
 - *Prévoir les exhaussements pour les constructions et accès sous le niveau de la route*
- Hauteur des constructions : précision sur la définition « la hauteur totale de la construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (et non au sommet de la panne faîtière) 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 » ;
 - *Ajouter le terme de terrain après travaux « visible » afin de ne pas prendre en compte les éléments totalement enterrés*
- Volumétrie des constructions : précision sur le fait que la mesure de la façade se prend au point le plus haut et ne prend pas en compte les éléments techniques annexes type descente de chenaux, pompe à chaleur...
 - *Prévoir un schéma supplémentaire pour clarifier la règle lorsque la partie basse du volume arrière est cachée par le 1er volume*
- Reconstruction des bâtiments sinistrés : autorisée si lié à un sinistre depuis moins de 5 ans (et non 2).
- Ajout d'un lexique :
 - *Mettre en cohérence les définitions avec leur application dans le règlement (emprise au sol et prise en compte des débords,...)*

⇒ Développement agricole

- Précision sur les constructions autorisées dans les secteurs d'intérêt écologique et/ou dans les corridors écologiques : uniquement dans la partie agricole des exploitations existantes en activité, dans la limite de 30% du volume existant.
 - *Privilégier les extensions longitudinales pour minorer l'impact sur le corridor écologique.*

⇒ Energie et ressources

- Installations photovoltaïques : précisions sur l'implantation des panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, en façade et au sol ;
 - *Incohérence dans le chapitre « toiture » car on parle aussi de façades et de sol*
 - *Prévoir un aspect « mat » des panneaux*
- Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement : ajout d'un seuil de surface de plus de 20m² pour exiger un dispositif d'évacuation ; précision débit en fonction de la surface du terrain.