DÉCISION N°2025/021
AVIS SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°7
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 municipal n°2025/138 de la commune de La Clusaz du 27 mars 2025 prescrivant la procédure de modification n°7 de son PLU

**VU** le courrier de la Commune de La Clusaz en date du 18 avril 2025, notifiant la CCVT du projet de modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

**VU** l'avis de la Commission Urbanisme-Habitat réunie le 7 juillet 2025 ;

**VU** l'avis du Bureau du 15 juillet 2025 ;

**CONSIDERANT** la réception en date du 23 avril 2025 du projet de modification simplifiée n°7 du PLU de la Commune de La Clusaz ;

**CONSIDERANT** que la Commune souhaite adapter son PLU au regard des conclusions de l'étude urbaine travaillée en 2022-2023 sur le centre village et qui visait à :

- Conforter la vie au sein du village
- Développer les activités touristiques
- Répondre aux besoins et aux attentes des résidents à l'année

**CONSIDERANT** que la modification porte ainsi sur :

- Adapter l'OAP existante et le règlement aux principes d'aménagement étudiés lors de l'étude urbaine,
- Renforcer les dispositions relatives à la qualité environnementale et paysagère de ce secteur

**CONSIDERANT** les principes généraux de l'OAP :

- Développer l'offre de logements, y compris social (35% de logements sociaux (LLS + BRS)),
- Renforcer les services et commerces,
- Requalifier l'armature des espaces publics,
- Développer et sécuriser les liaisons piétonnes, ainsi que des conditions de desserte automobile,
- Préserver l'identité du centre-village respecter les paysages et l'environnement.

**CONSIDERANT** le respect des orientations du SCoT Fier-Aravis en vigueur en matière de développement urbain ;

**CONSIDERANT** les prescriptions du Plan Local de l'Habitat et du SCoT Fier-Aravis en cours d'approbation, notamment sur la mixité sociale ;

**D É C I D E**

**ARTICLE 1** – de donner un avis favorable au projet de modification simplifiée n°7 du PLU de la Commune de la Clusaz avec les recommandations suivantes :

- anticiper la mise en compatibilité avec le PLH et le SCoT Fier-Aravis : prévoir 65% de logements sociaux en secteur 2 et 20% de logements locatifs sociaux au total sur les secteurs 1 et 2 ;
- modifier et clarifier les points de vigilance soulevés et annexés 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 17 juillet 2025

Le Président,
Gérard FOURNIER-BIDOZ

Date de transmission en préfecture et de notification : 18 juillet 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/XXX CONCERNANT L'AVIS SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA CLUSAZ

Plusieurs points de vigilance ont été relevés entre l'exposé des motifs et les modifications du règlement proposées :

- **Erreur matérielle** sur la rédaction de l'article 2. UH concernant les logements sociaux,
    - *il est noté OPA1* au lieu de OAP1* ;*
- **Collecte des déchets** : le secteur de l'OAP 1 comprend des points de collecte pour les déchets, existants. Ces points sont sous-dimensionnés.
    - *Ajouter la mention suivante : Toute opération de construction au sein de l'OAP n°1 devra prendre en compte les besoins initiaux ainsi que les besoins futurs pour les flux suivants :*
        - *Ordures Ménagères Résiduelles,*
        - *Collecte sélective des emballages ménagers et du verre,*
        - *Déchets fermentescibles,*
        - *Déchets des professionnels.*

    *Le constructeur devra consulter la CCVT et prendre en compte son avis.*

⇨ **Règles de hauteur**

- L'OAP secteur 1 précise une hauteur de bâtiment de R+3+C et le règlement de la zone UHV-OAP1* impose une hauteur maximale de 16,50m
    - *choisir une des deux rédactions ;*
- Cohérence à apporter entre l'OAP secteur 2) et le règlement de la zone UHV-OAP 1
    - *R+3+C ou 15m et RDC ou RDCS+2+C ;*

⇨ **Combles**

- le nouveau secteur créé UHV-OAP1* n'est pas prévu comme pouvant avoir des combles de 2 niveaux alors que le secteur UHV-OAP1 en a la possibilité
    - *à intégrer dans le règlement*

⇨ **Stationnement**

- la sous- destination autorisée est Hôtel et non hébergement touristique. La règle du nombre de stationnement en fonction de la taille des chambres est compliquée à instruire (données non indiquées dans le permis)
    - *suggestion de simplification (donner une règle par lit plutôt que par typologie de chambre).*

⇨ **Règlement graphique**

- il est mentionné deux bâtiments patrimoniaux de 40 et 150 m², mais un seul est proposé à la suppression
    - *clarifier le bâtiment concerné par la suppression de la classification « valeur patrimoniale »*

⇨ **Mixité sociale**

- Secteur 1 : 20 % de logements sociaux => 12 logements en BRS sur 60 libres
- Secteur 2 : 60% de logements sociaux => 21 logements sur 35, alors que l'exposé des motifs mentionne 65%
    - *Total : 34,7 % de logements sociaux, alors que l'exposé des motifs mentionne un taux supérieur à 35%*
    - *Aucune exigence en matière de LLS*