

REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de LA CLUSAZ

DOSSIER n° PC 074 080 22 X0017

Date de dépôt : 13/07/2022
Demandeur : ALLIADE HABITAT
Pour : **édification à titre précaire de logements modulaires (12 logements)**
Adresse terrain : 111 chemin du Pré de Foire, 74220 LA CLUSAZ

ARRÊTÉ accordant un permis de construire au nom de la commune de LA CLUSAZ

Le Maire de la commune de LA CLUSAZ,

- Vu** la demande de Permis de construire présentée le 13/07/2022 par la SA HLM ALLIADE HABITAT représentée par Mme Elodie AUCOURT, adressée 173 avenue Jean Jaurès, 69007 LYON 07, et enregistrée par la mairie de LA CLUSAZ sous le numéro PC 074 080 22 X0017 ;
- Vu** l'objet de la demande présentée :
- pour édification, à titre précaire, de logements modulaires et leurs annexes (12 logements) ;
 - sur le terrain communal des Riffroids et notamment la parcelle cadastrée en section 80 B 2204, situé 111 chemin du Pré de Foire, 74220 LA CLUSAZ ;
 - pour une surface de plancher créée de 272 m² ;
- Vu** l'affichage en mairie de l'avis du dépôt de la demande susvisée le : 20/07/2022 ;
- Vu** le Code de l'Urbanisme ;
- Vu** les articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 06/04/2017, modifié simplifié n°1 le 20/12/2018, modifié simplifié n°3 le 23/05/2019, modifié simplifié n°4 le 20/10/2021, mis en compatibilité par arrêté préfectoral le 19/09/2022 ;
- Vu** le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 15/04/2013, modifié n°1 le 23/10/2018 ;
- Vu** l'avis favorable assorti de prescriptions de la Régie d'Electricité de Thônes en date du 21/07/2022
- Vu** l'avis favorable assorti de prescriptions de O des Aravis, service gestionnaire des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif en date du 03/08/2022 ;
- Vu** l'avis favorable assorti de prescriptions du service de gestion des Eaux Pluviales de la Commune de La Clusaz en date du 14/10/2022 ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en mairie le 23/09/2022 ;
- Vu** l'arrêté d'autorisation d'occupation du domaine public n°2022/248 en date du 14/10/2022 ;

CONSIDERANT que le projet de la SA ALLIADE HABITAT est soumis à la délivrance d'un permis de construire au titre des dispositions des articles L. 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que dans le cadre de sa demande, la SA ALLIADE HABITAT a précisé que son projet est temporaire et prévoit un démontage définitif et une remise en état des lieux en décembre 2025 ;

CONSIDERANT à cet égard que la notice descriptive du projet fait état d'un permis de construire précaire et liste les articles applicables du Plan local d'urbanisme (PLU) pour lesquels une dérogation est sollicitée ;

CONSIDERANT dans ces conditions que les dispositions de l'article L. 433-1 du Code de l'urbanisme sont applicables au projet ;

CONSIDERANT que l'article 2 UH du PLU prescrit pour toute opération d'habitat de quatre logements et plus une part de logements locatifs sociaux de 25% des logements réalisés, d'une typologie minimum de type T3, alors que les logements envisagés seront de type T1 ;

CONSIDERANT que l'article 3.1 UH du PLU prescrit que les garages et les aires de stationnement soient disposés dans les terrains d'assiette de l'opération pour ménager une aire d'évolution et ne présenter qu'un seul accès à double sens ou deux accès à sens unique sur la voie publique, alors que le projet ne prévoit aucune aire de stationnement sur le terrain d'assiette ;

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article 4.3 UH du PLU, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques, 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, alors que le projet prévoit la collecte des eaux pluviales pour chaque verticalité via une descente d'eaux extérieure, puis l'envoi des eaux collectées vers l'avaloir existant en limite de tènement ;

CONSIDERANT que l'article 4.5 UH du PLU prescrit pour les opérations d'habitat de quatre logements et plus qu'elles soient dotées de locaux ou d'emplacements spécialisés pour les conteneurs d'ordures ménagères, alors que le projet prévoit que le traitement des déchets se fera par une aire d'apports volontaires située sur la Route des Riondes ;

CONSIDERANT que l'article 6.1 UH du PLU prescrit une implantation des constructions à une distance minimale de trois mètres par rapport aux limites des emprises publiques et autres voies ouvertes à la circulation publique, y compris les impasses, alors que le projet prévoit une implantation à moins de trois mètres de la Route des Riondes, du parking et voies attenants, en vue de l'implantation du projet sur le dallage existant et des modules annexes ;

CONSIDERANT que l'article 11.3.1 UH du PLU prescrit la réalisation de toitures à deux pans principaux présentant une pente comprise entre 35% et 45%, autorise les toitures terrasses en très faible proportion par rapport à l'emprise au sol de la construction, alors que le projet prévoit uniquement des toitures terrasse plates ;

CONSIDERANT que l'article 11.3.2 UH du PLU impose que les toitures soient d'aspect tavaillon et ancelles de bois naturel, et pour les toitures plates autorisées, d'aspect compatible

avec l'environnement bâti ou végétalisées, alors que le projet présente des toitures en platelage bois pré grisée, et une ossature acier galvanisée pour la toiture de l'escalier extérieur ;

CONSIDERANT que l'article 12.1 UH du PLU impose pour le projet la réalisation de quinze places de stationnement incluses dans le volume de la construction, et assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi qu'un local spécifique pour le stationnement des deux roues d'au moins 12m², alors que le projet ne prévoit aucune place de stationnement et un local pour les deux roues de 14 m² mais dont la surface est également affectée, pour partie à des possibilités de stockage des skis ;

CONSIDERANT la demande de dérogation sollicitée par le maître d'ouvrage au titre des règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite prescrites pour les bâtiments d'habitation collectifs ;

CONSIDERANT que dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique locale de l'Habitat, la Commune de La Clusaz souhaite développer l'offre de logement à destination des travailleurs saisonniers ;

CONSIDERANT à ce titre que le territoire communal concentre 2067 emplois dont 1492 emplois salariés au plus fort de la saison touristique d'hiver, parmi lesquels 965 sont saisonniers ;

CONSIDERANT que l'activité économique de la station est très dépendante des travailleurs saisonniers dont près de 53% viennent de l'extérieur de la Haute-Savoie ;

CONSIDERANT que pour répondre aux besoins d'hébergements liés à la saisonnalité, le Centre Communal d'Action Social (CCAS) exploite, depuis 1993, le foyer des saisonniers « Les Chardons », qui comprend 27 chambres et peut accueillir jusqu'à 36 saisonniers ;

CONSIDERANT que quelques initiatives privées viennent compléter l'offre mais qu'à l'échelle de La Clusaz et plus largement de la communauté de communes, la situation du logement pour les travailleurs nécessite de nouvelles réponses et constitue un enjeu important ;

CONSIDERANT l'existence d'un conventionnement entre la Commune de La Clusaz et l'Etat au titre de l'article 47 de la loi 2016-1888, fixant des objectifs de production de logements pour les travailleurs saisonniers et définissant des pistes d'intervention ;

CONSIDERANT les objectifs de production établis à partir d'une étude réalisée en Octobre 2018, par le Comité Régional Auvergne-Rhône-Alpes d'Action-Logement, et la Direction Départementale des Territoires de Haute-Savoie, font état d'un besoin d'une quarantaine de logements en urgence pour répondre à la demande sur le territoire communal ;

CONSIDERANT la stratégie actuellement menée par la Commune pour répondre aux besoins de logements saisonniers, laquelle se structure autour de 3 axes :

- COURT TERME : Mobilisation de logements dans le parc privé et production de logements modulables
- MOYEN TERME : L'augmentation des capacités d'accueil dans les structures existantes
- LONG TERME : Création d'une résidence pour les travailleurs saisonniers

CONSIDERANT dans ces conditions qu'il existe une nécessité à autoriser le projet de construction précité, à titre précaire et par dérogation aux dispositions et à la réglementation précitées,

CONSIDERANT que cette nécessité est caractérisée par l'existence de motifs économiques, relatifs à l'activité touristique saisonnière de la Commune, afin de répondre aux besoins de logements saisonniers identifiés sur le territoire communal ;

CONSIDERANT enfin que les dérogations précitées aux règles d'urbanisme applicables sont proportionnées compte tenu des caractéristiques du terrain d'assiette, classé en secteur urbanisé de la Commune, à vocation dominante d'habitat, et eu égard à la nature temporaire de la construction, qui présente par ailleurs une emprise au sol limitée à 0.38 (contre 0.50 autorisé), et qui s'implante sur une dalle béton existante.

ARRÊTE

Article 1 :

Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée à titre précaire en application des articles L 433-1 et suivants du code de l'urbanisme et sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 :

Au titre de la participation à la réalisation des équipements propres à l'opération (article L.332-15 du code de l'urbanisme), le bénéficiaire du permis devra exécuter les travaux de raccordement à la voie publique et de branchement aux réseaux publics selon les directives données par les autorités gestionnaires de la voie et des réseaux, qu'il devra préalablement contacter. En outre, il devra, le cas échéant, obtenir les autorisations de passage sur fonds privés.

Les raccordements à tous les réseaux câblés seront réalisés en souterrain (article R.111-27 du Code de l'urbanisme).

Les prescriptions émises par le gestionnaire du réseau d'alimentation électrique seront strictement respectées (cf. copie ci-jointe).

Les prescriptions émises par le service gestionnaire du réseau public d'eau potable d'assainissement collectif seront strictement respectées (cf. copie ci-jointe).

Les prescriptions émises par le service gestionnaire du réseau public d'eaux pluviales seront strictement respectées (cf. copie ci-jointe).

Article 3 :

Un état descriptif des lieux, par voie d'expertise contradictoire, sera réalisée par et aux frais du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme avant la mise en place des constructions (article L 433-2 alinéa 1 du code de l'urbanisme) ;

Les constructions devront être enlevées et les lieux remis en état au plus tard en décembre 2025 (article L 433-2 alinéa 2 du code de l'urbanisme) ;

Fait le 14 octobre 2022

THEVENET Didier,



INFORMATION/RISQUES : L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que la prise en compte dans son projet des règles de construction, d'utilisation et d'exploitation du plan de prévention des risques naturels prévisibles est de sa responsabilité (règlement C du PPR)

INFORMATION/TAXES D'AMENAGEMENT : Cette construction est soumise aux taxes d'urbanisme (taxe d'aménagement communale et taxe d'aménagement départementale) dont le montant fera l'objet d'un décompte ultérieur. Les titres de recouvrement de ces taxes seront émis en 2 échéances à 12 et 24 mois. (ou bien en une fois en cas faible montant)

INFORMATION/PARTICIPATION ASSAINISSEMENT COLLECTIF : le propriétaire est assujéti au versement de la Participation pour l'Assainissement Collectif (Loi des finances rectificatives n°2012-354 du 14 mars 2012). Le fait générateur de cette taxe est le raccordement effectif de la construction.

INFORMATION/REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE : Cette construction est soumise à la redevance d'archéologie préventive, instituée par l'article 17 de la loi n°2004.804 du 9 août 2004, dont le montant fera l'objet d'un décompte ultérieur.

INFORMATION/RECOLEMENT : Un contrôle de la Surface de Plancher pourra être réalisé lors du dépôt de la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux) afin de vérifier l'effectivité des affectations. Pourront également être vérifiés l'implantation de la construction, le respect de son projet architectural, la conformité des raccordements aux réseaux, et l'aménagement conforme des abords.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision, ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'Urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- Adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de 3 mois après la date de signature, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.