



La Clusaz

Haute Savoie - France

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

Approbation du PLU le XXX

SEPTEMBRE 2026

SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	3
I.1 - Le contexte général.....	3
<i>a - Localisation et positionnement de la commune.....</i>	<i>3</i>
<i>b - Le Plan Local d'Urbanisme de La Clusaz.....</i>	<i>3</i>
I.2 - Objet de la modification simplifiée n°7 du PLU.....	4
<i>a - L'objectif de la modification.....</i>	<i>4</i>
<i>b - Le site concerné.....</i>	<i>5</i>
I.3 - La procédure de modification simplifiée	7
II. Les éléments modifiés dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation	9
II.1 - Modification de l'OAP n°1 « centre-village ».....	9
<i>a - L'exposé des motifs.....</i>	<i>9</i>
<i>b - Les modifications apportées au dossier de PLU.....</i>	<i>10</i>
III. Les éléments modifiés dans le règlement écrit.....	27
III.1 - Création d'un sous-secteur UHv-oap1*	27
<i>a - L'exposé des motifs.....</i>	<i>27</i>
<i>b - Les modifications apportées au dossier de PLU.....</i>	<i>27</i>
III.1 - Suppression du secteur UTv-oap1	32
<i>a - L'exposé des motifs.....</i>	<i>32</i>
<i>b - Les modifications apportées au dossier de PLU.....</i>	<i>32</i>
IV. Les éléments modifiés dans le règlement graphique.....	34
IV.1 - Modification du zonage	34
<i>a - L'exposé des motifs.....</i>	<i>34</i>
<i>b - Les modifications apportées au dossier de PLU.....</i>	<i>34</i>
IV.2 - Modification des emplacements réservés	34
<i>a - L'exposé des motifs.....</i>	<i>34</i>
<i>b - Les modifications apportées au dossier de PLU.....</i>	<i>34</i>
IV.3 - Bâtiments ou groupement d'intérêt patrimonial ou architectural.....	35
<i>a - L'exposé des motifs.....</i>	<i>35</i>
<i>b - Les modifications apportées au dossier de PLU.....</i>	<i>37</i>

I. PREAMBULE

I.1 - Le contexte général

a - Localisation et positionnement de la commune

La commune de La Clusaz, d'une superficie de 40,62 km², est une **station-village du massif des Aravis**, comptant environ 1663 habitants permanents. Commune de tradition agropastorale, elle s'est, dès le début du XX^{ème} siècle, fortement orientée vers le tourisme, à l'origine essentiellement d'hiver. Cette occupation d'origine fait aujourd'hui de La Clusaz un "village - station" : **un lieu de vie historique, identitaire, authentique, qui possède un héritage paysager et culturel encore de grande qualité**, fondé sur l'agro-pastoralisme et des sites naturels exceptionnels. L'évolution économique contemporaine, avec le **développement du tourisme d'hiver** a été, particulièrement depuis le milieu du XX^{ème} siècle, une opportunité pour la dynamique de la commune. Toutefois, elle ne s'est pas opérée sans faire évoluer fortement, voire "bousculer" les équilibres du territoire, notamment paysagers, mais également démographiques, du fait de **la forte pression foncière** exercée par la résidence secondaire sur le marché du logement. Actuellement, le village-station de La Clusaz doit faire face à des enjeux liés au maintien :

- de **sa vie de "village-habité"**, menacée par des déséquilibres démographiques et générationnels en cours,
- de **son dynamisme économique à terme, face aux enjeux économiques et environnementaux de demain**, qui reposent, et reposeront encore davantage à l'avenir, sur la qualité et l'authenticité de son "cadre de vie", la préservation de la ressource et la capacité à anticiper les enjeux de la mobilité de demain.

Le territoire auquel appartient La Clusaz s'organise à l'échelle de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, qui porte aujourd'hui le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Fier Aravis, approuvé en mars 2026**. La place de La Clusaz dans le SCoT Fier-Aravis est celle d'une polarité de rang 2, soit une polarité secondaire du territoire à conforter à travers le renforcement de ses capacités d'accueil résidentielles, commerciales et touristiques. *Saint-Jean-de-Sixt et le Grand-Bornand sont les deux autres polarités secondaires identifiées par le SCoT.*

b - Le Plan Local d'Urbanisme de La Clusaz

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 et une procédure de mise en compatibilité** :

- 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 » ;
- Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU par arrêté préfectoral du 19 septembre 2022 ;
- 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 ;
- Modification simplifiée n°6 approuvée le 21 décembre 2023 portant sur des dispositions du règlement en matière de logements saisonniers ;
- Modification de droit commun n°01 en cours, lancée par arrêté en date du 25 octobre 2024 ;
- Modification de droit commun n°02 en cours, lancée par arrêté en date du 4 mars 2026 et modifié le 28 juillet 2026.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir des trois axes majeurs suivants :

I. Développer et organiser la vie locale :

I.1 : Répondre aux besoins de la population en termes de logements, de services de proximité et d'emplois.

I.2 : Organiser le développement pour un fonctionnement optimisé et une qualité de vie améliorée.

II. Soutenir le dynamisme économique de la station :

II.1 : Préserver le caractère d'un village "de charme", station d'hiver et d'été.

II.2 : Poursuivre le développement et la valorisation des infrastructures et équipements touristiques et renforcer le positionnement "station sportive".

II.3 : Améliorer la fonctionnalité de la station.

III. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel exceptionnel :

III.1 : Préserver la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels.

III.2 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et culturel identitaire de la station.

III.3 : Promouvoir une approche environnementale du développement

Le projet communal exprimé dans le PADD de La Clusaz reflète la volonté de soutenir prioritairement la vie du village-station, dans ses fonctions d'habitat et économiques, afin de faire face aux menaces et déséquilibres en cours.

Ainsi, des orientations sont inscrites pour **aménager le centre-village et y développer l'habitat permanent et les services, afin de maintenir une population résidente et active**, en cohérence avec les objectifs du SCoT Fier-Aravis concernant le renforcement de l'armature territoriale.

Par ses choix de développement, le projet communal s'inscrit dans le cadre d'une protection renforcée des qualités paysagères et environnementales du territoire, permettant d'affirmer la qualité et l'authenticité de son "cadre de vie", de maîtriser et limiter l'impact environnemental du développement.

Parmi les dispositions du PLU en faveur de la promotion du logement permanent, afin de faire face au phénomène en cours de baisse démographique et de rester un village vivant, le PLU inscrit **une zone d'urbanisation future en centre-village, couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle** et porteuse d'intentions mixtes alliant logements, espaces publics, équipements, activités de loisirs, commerces et services, et développement touristique.

I.2 - Objet de la modification simplifiée n°7 du PLU

a - L'objectif de la modification

La commune de La Clusaz a mené **en 2022 - 2023 une étude urbaine de pré-programmation sur le secteur du centre-village**. Des ateliers de concertation avec les habitants ont été organisés en janvier 2022 pour alimenter les réflexions et le contenu de l'étude. Cette étude a abouti à la définition d'un scénario d'aménagement de ce secteur central et stratégique pour la commune. Il vise la recherche d'un équilibre entre :

- conforter la vie au sein de son village,
- développer les activités touristiques,
- répondre aux besoins et aux attentes des résidents à l'année.

Cette étude a donc permis d'**aboutir à des propositions d'aménagement du secteur du centre-village** alliant ces différents objectifs grâce à une programmation mixant du logement, du commerce et des services et de l'activité touristique.

Aussi, la commune envisage de **procéder à des adaptations du PLU concernant ce secteur du centre-village permettant d'encadrer les intentions programmatiques définies par cette étude**. L'objectif de la modification est double :

- Adapter l'OAP et le règlement aux principes d'aménagement étudiés lors de l'étude urbaine travaillée par la commune,
- Renforcer les dispositions relatives à la qualité environnementale et paysagère pour ce secteur du centre-village.

b - Le site concerné

Le site concerné par l'étude de pré-programmation est un **secteur urbain dense de centre-village**. Sa superficie est de 4,74 ha. Il se situe au centre de la commune au sud de la D909 (route des Grandes Alpes) et au nord de la route du Col des Aravis, délimité par le carrefour de l'Ars à l'Ouest et le secteur d'équipements de La Croix à l'Est. Le travail de l'étude urbaine pré-programmatique a été plus précisément recentré sur un secteur plus restreint au sud du carrefour de la Montagne (en rouge ci-dessous).

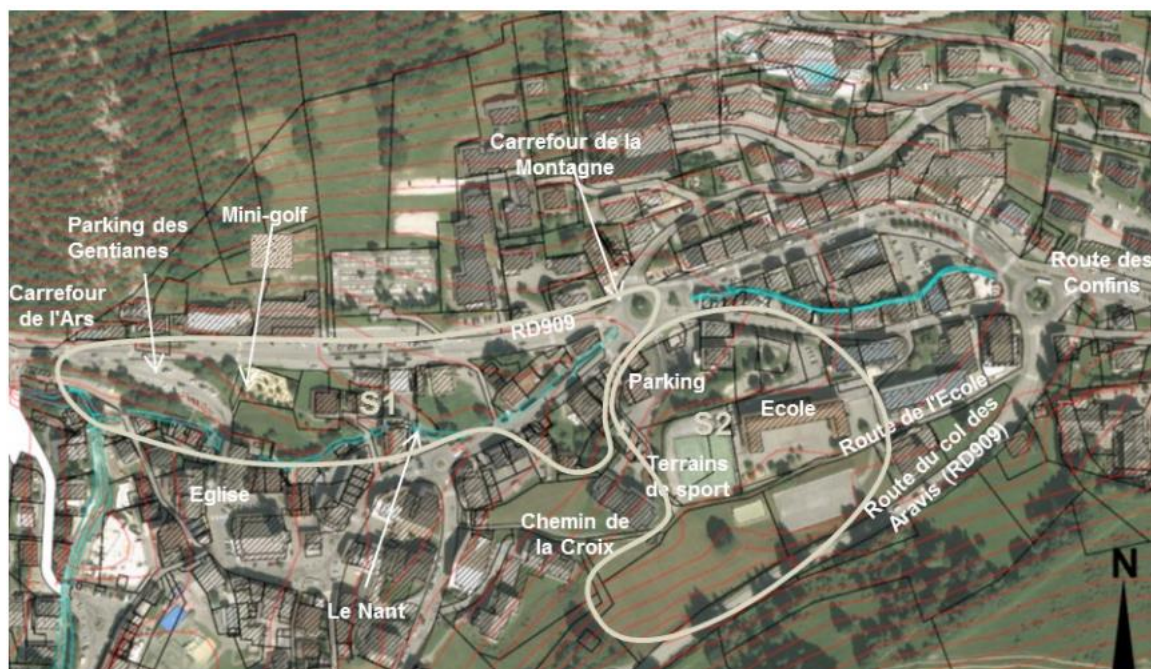


Photo satellite du site/ Citadia Conseil

Le développement de ce secteur est notamment encadré par une partie de l'OAP 1 « centre-village » du PLU en vigueur. Cette OAP est divisée en 2 secteurs qui prévoient notamment :

- Dans le secteur 1 :
 - Une opération de renouvellement urbain mixte avec de l'habitat (un minimum de 35 logements) et de l'activité commerciale,
 - Un parking souterrain public,
 - L'extension de la structure hôtelière existante,
- Dans le secteur 2 :
 - Un complexe d'activités de loisirs et événementielles ainsi qu'un pôle d'équipements petite enfance,
 - L'aménagement d'une esplanade.

Le site concerné par l'étude de programmation se situe à cheval sur ces deux secteurs sans englober l'ensemble du périmètre de l'OAP 1 en vigueur.



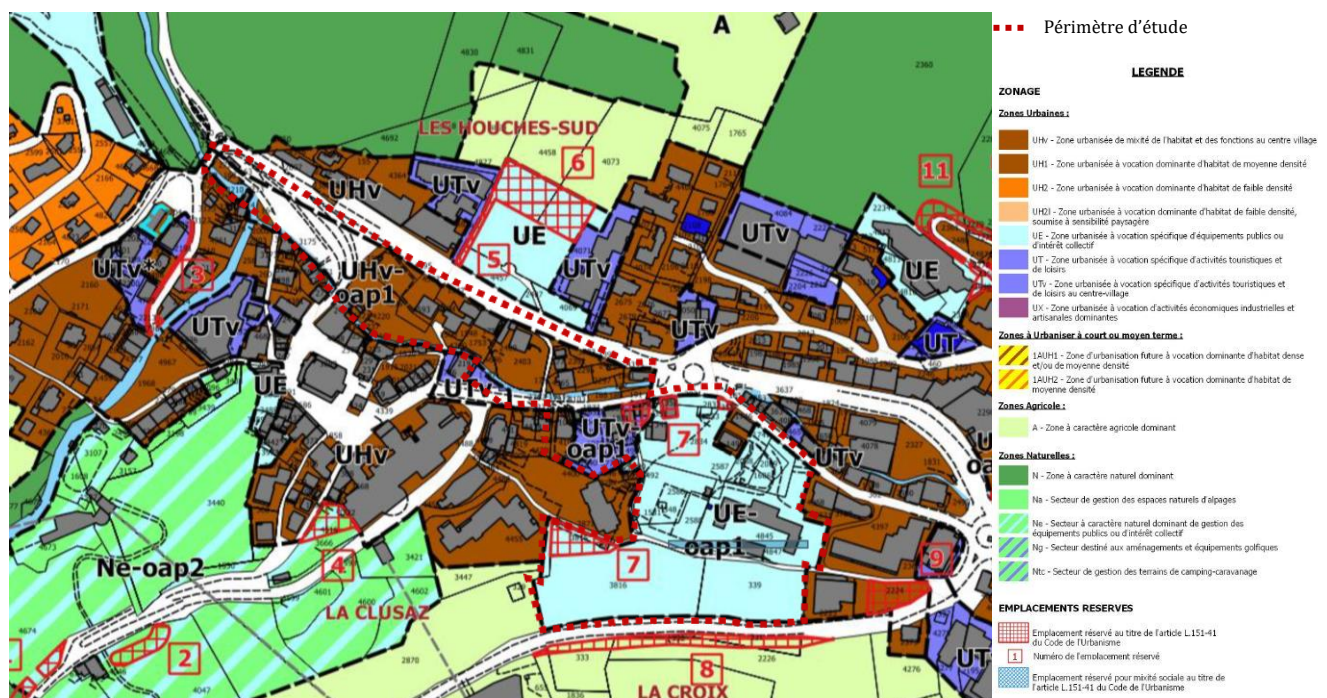
Extrait de l'OAP 1 « centre-village » / PLU La Clusaz en vigueur

Le secteur de l'étude est règlementé par quatre zones au sein du PLU :

- La zone **UE-oap1** qui accueille des équipements publics ou d'intérêt collectif, secteur autour de l'école,
- La zone **UTv** et **UTv-oap1** qui concentre des activités touristiques et de loisirs au centre-village avec notamment l'hôtel existant,
- La zone **UHV-oap1** qui est une zone urbanisée de mixité de l'habitat et des fonctions au centre-village et occupe le secteur juste en-dessous de la route des Grandes Alpes entre le carrefour de l'Ars et le carrefour de la Montagne,
- La zone **UHV** dans laquelle se situe le cabinet médical. Celui-ci n'est pas inclut dans le périmètre de l'OAP1 approuvé dans le PLU en 2017 mais est intégré dans le périmètre de l'étude urbaine ainsi que dans l'ajustement du périmètre de l'OAP 1 de la présente MS 7.



Extrait du plan de zonage du PLU de la Clusaz / Citadia Conseil



Extrait du plan de zonage du PLU de la Clusaz/ Citadía Conseil

I.3 - La procédure de modification simplifiée

La présente modification vise à **intervenir sur l'OAP n°1, ainsi que sur les règlements écrit et graphique relatifs à ce secteur**. Ainsi, l'objet de la modification ne rentre pas dans le cadre d'une révision du PLU. En effet, il ne nécessite pas :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire 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.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, le projet de modification ici présenté est soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Par conséquent, il s'agira ici de mettre en œuvre **une procédure de modification simplifiée**.

La procédure de modification simplifiée du PLU se décompose **en plusieurs étapes** :

1. Engagement de la procédure par un arrêté du Maire,
2. Elaboration du dossier de modification : notice et modification des pièces du PLU,
3. Elaboration du dossier de cas par cas ad hoc pour déterminer une possible évaluation environnementale,
4. Saisine de la MRAE (Autorité environnementale) pour avis sur le cas par cas (2 mois),
5. Réalisation d'une évaluation environnementale sur demande de la MRAE suite à sa sollicitation
6. Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées (PPA),
7. Enquête publique pendant 1 mois,
8. Approbation du dossier de modification du PLU en conseil municipal par délibération.

II. LES ELEMENTS MODIFIES DANS LES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

II.1 - Modification de l'OAP n°1 « centre-village »

a - L'exposé des motifs

L'étude urbaine de pré-programmation réalisée en 2023 a modifié les intentions d'aménagement de la commune sur le secteur du centre-village. Par conséquent, la division en 2 secteurs de l'actuelle OAP est revue pour davantage correspondre aux secteurs opérationnels. Ainsi, l'OAP est **dorénavant divisée en 3 secteurs** :

- Le **secteur 1** (secteur susceptible d'être le plus rapidement aménagé) qui correspond au périmètre de l'étude pré-opérationnel ;
- Le **secteur 2** (secteur susceptible d'être aménagé à long terme) qui correspond au secteur au sud de la RD909 entre le Carrefour de l'Ars et la Carrefour de la Montagne ;
- Le **secteur 3** (secteur susceptible d'être aménagé à court terme) qui correspond au pôle d'équipement. *Un permis de construire a été déposé et validé en 2026.*

Le périmètre de l'OAP évolue également légèrement. De nouvelles parcelles sont intégrées dans le périmètre pour répondre au projet d'aménagement dans son ensemble (voir partie IV.1). Elles sont situées dans le nouveau secteur S1

Parallèlement, la présente modification porte également sur **les principes d'aménagement de l'OAP qu'il est nécessaire de faire évoluer au regard de l'étude urbaine de pré-programmation**. Il est notamment prévu, dans le secteur 1, d'engager un projet d'aménagement global reposant sur un principe de mixité fonctionnel, ce qui n'est pas le cas dans le PLU en vigueur qui prévoit un large pôle d'équipement. Il est ainsi envisagé de réduire légèrement le périmètre du pôle d'équipement au nord pour y permettre d'y accueillir des logements, des commerces, des services, de l'activité touristique, etc. Ce projet répond à plusieurs enjeux :

- La réponse aux besoins de la population en matière d'accès au logement dans un contexte communal difficile de pression foncière et d'augmentation des prix des loyers ;
- Le rapprochement des lieux d'habitat et de commerces et services dans le village pour une proximité renforcée ;
- L'amélioration de la qualité de vie dans le centre-village ;
- L'amélioration du lien entre le haut du village, très animé, et le bas, plus en retrait.

Pour répondre à ces enjeux, les évolutions apportées à l'OAP 1 portent donc globalement sur :

- Les accès et dessertes avec un ajustement des emplacements de principe de cheminements ;
- Les formes urbaines avec des orientations complémentaires en matière d'insertion paysagère des constructions ;
- Les espaces collectifs de stationnement et une amélioration des aménagements ;
- Le programme de construction avec l'ajout d'un principe de constructions à vocation dominante d'habitat à l'est, en mixité avec des commerces et services en RDC.

A noter qu'en matière de **mixité sociale**, le **Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes des Vallées de Thônes (CCVT)** a été récemment approuvé en janvier 2026. Pour rappel, le PLU doit être compatible avec le PLH. Au sein du PLH, la CCVT fixe les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements suivants, à l'échelle de la communauté de communes composée de 12 communes :

- Production quantitative : 130 logements par an en résidence principale (A noter : le PLH estime une production de résidences secondaires de 63/an) ;
- Production qualitative : parmi les 130 logements à produire chaque année, il convient de créer sur le territoire de la CCVT :

- A minima 35 % de logements sociaux pérennes (locatif et accession - BRS),
- Jusqu'à 15% de logements dits « abordables » (logements libres à prix maîtrisés).

Les objectifs qualitatifs en matière de production de logement social seront atteints à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'OAP.

L'OAP accueillera donc à terme à minima 35% de logements sociaux (locatif, accession, Bail Réel Solidaire, etc.).

A ce titre, le nouveau secteur 1 de l'OAP accueillera à minima 20% de logements à vocation sociale, sur les 60 logements envisagés. Le nouveau secteur 2 en accueillera environ 65% sur les 35 envisagés. Ce qui mène à 35 logements sociaux pour un total de 95 logements envisagés, soit près de 37% de logements sociaux.

Cette répartition correspond à une volonté de la commune de créer un espace de logements « permanents » sur le secteur 2 en cohérence avec les investissements fonciers qui ont été réalisés par la commune. L'objectif étant de garantir la faisabilité de ces opérations par les promoteurs ou aménageurs privés, sans imputer significativement le budget de la commune, et de ce fait de permettre la réalisation effective de ces opérations.

Au-delà de l'évolution des principes d'aménagement présentés ci-dessus, de nouveaux schémas présentant ces nouvelles intentions d'aménagement sont aussi insérés dans l'OAP, en place des deux précédents.

Orientation(s) du PADD concernée(s) :

I.1. Répondre aux besoins de la population en termes de logements, de services de proximité et d'emplois

II.1. Préserver le caractère d'un village « de charme », station d'hiver et d'été

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

OAP 1 : LE CENTRE-VILLAGE

Le site :

Le site de l'OAP est compris entre le carrefour de l'Ars à l'Ouest et le ~~secteur d'équipements quartier~~ de La Croix à l'Est, ~~de près de 5 ha au total. Deux~~ **Trois** secteurs opérationnels sont distingués :

- Un secteur S1 d'environ 1,2 ha bordé au Nord par le carrefour de la Montagne, route du col des Aravis. Au Sud, il jouxte le bâtiment de l'école Cité Notre Dame et les terrains de sport.

Il présente une pente orientée Nord.

Des constructions occupent cet espace dont notamment : des logements, un commerce (restaurant), un hôtel et un cabinet médical, une ancienne grange. Ce secteur comprend également un parking, des espaces publics dont un terrain de jeux pour enfants. La sortie du parking public souterrain de La Croix débouche en partie Ouest du site du projet.

La situation de cet espace est particulièrement stratégique de par sa proximité avec le futur pôle d'équipements au Sud-Est composé de l'école et de terrains de sport (futur secteur S3).

- Un secteur ~~S1~~ **S2**, d'environ ~~1,8~~ **2,3** ha aux abords Sud la RD909, en entrée de village. **Il est délimité au Nord par la RD909 et au Sud par la rivière du Nant.**

Il s'agit d'un espace partiellement construit, dont le bâti présente une certaine hétérogénéité (tant du point de vue architectural que des implantations), supportant également des espaces verts et le mini-golf. La vocation du secteur est mixte avec des logements ainsi que des commerces et services.

Il présente une pente relativement peu accentuée, orientée vers le Sud.

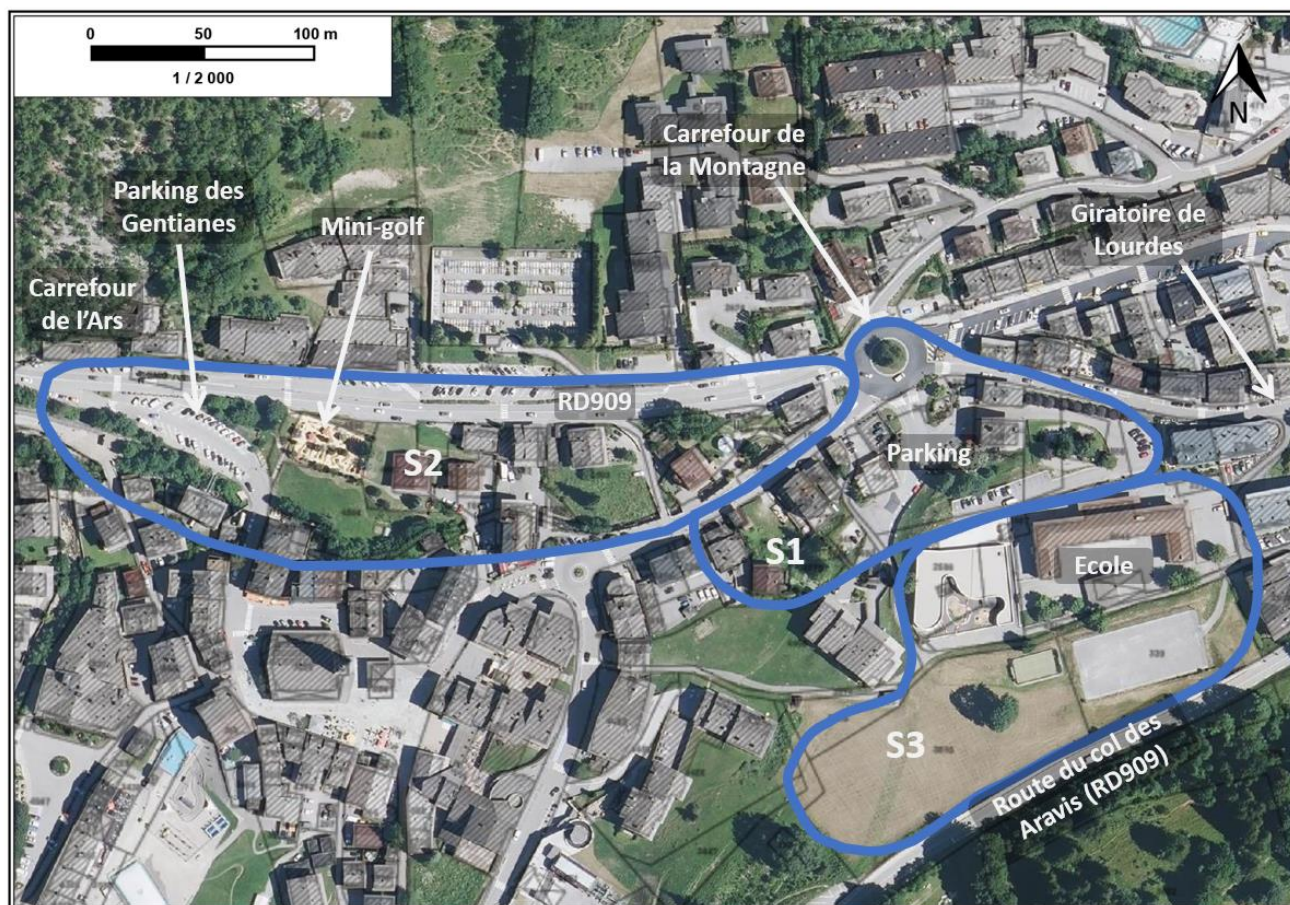
La situation de cet espace, est particulièrement stratégique, de par :

- sa situation au cœur et en entrée de village, qui en fait l'un des premiers secteurs de "lecture" paysagère de ce dernier,
 - les perspectives visuelles qu'il offre sur le cœur ancien, le clocher et le grand paysage en arrière-plan.
- Un secteur S3, d'environ 1,5-2,6 ha, en pente relativement accentuée orientée Nord, présentant une succession de replats occupés par des terrains de sport et de petits jeux pour les enfants. Il occupe un pied de coteau orienté vers le Nord, aux abords immédiats du groupe scolaire, et en bordure de la RD909. Il est bordé au Nord par le secteur S1 le carrefour giratoire de la Montagne, et contourné par la RD909 (vers le col des Aravis) qui le domine au Sud. ~~Des constructions occupent la partie basse (au Nord), dont un commerce, des logements et une ancienne grange.~~ Il jouxte le bâtiment de l'école "Cité Notre Dame" à l'Est et une résidence de collectifs à l'Ouest. ~~La sortie du parking public souterrain de La Croix débouche en partie Ouest du site du projet.~~

Illustrations du PLU en vigueur



Illustration du PLU modifié



Les enjeux d'aménagement :

Il s'agit de définir pour l'ensemble du secteur un projet de renouvellement urbain mixte et qualitatif permettant :

- le développement de l'offre de logements, y compris du logement social,
- le renforcement de l'animation commerciale et servicielle en proximité de l'habitat,
- le développement et la requalification de l'armature des espaces publics,
- le développement et la sécurisation des liaisons piétonnes, ainsi que des conditions de desserte automobile,
- la préservation de l'identité du centre-village grâce à une architecture et à des volumétries adaptées,
- le respect des ouvertures paysagères et de l'environnement.

En complément, des enjeux sont aussi spécifiques pour chacun des secteurs :

- Pour le secteur S1 :
 - le développement de l'hébergement touristique,
 - l'articulation avec le pôle d'équipements situé en sa bordure Sud,
 - le renforcement du stationnement au centre-village.
- Pour le secteur S2 :
 - La valorisation des abords du Nant,
 - La création d'une continuité piétonne entre le haut et le bas du village,
 - Le développement d'une offre de logements plus conséquente à vocation sociale,
- Pour le secteur S3 :
 - Le développement d'un complexe d'activités de loisirs et évènementiels et d'un pôle petite enfance
- ~~Pour le secteur S1, un projet de renouvellement urbain qualitatif permettant :
 - le renforcement de l'animation commerciale en mixité avec l'habitat,
 - le développement de l'hébergement touristique,
 - le développement et la requalification de l'armature des espaces publics et des équipements de loisirs,
 - le renforcement du stationnement, notamment par la mise en œuvre d'un parc de stationnement public souterrain.~~
- ~~Pour le secteur S2, un projet de développement d'un complexe d'activités de loisirs et évènementielles et d'un pôle petite enfance au lieudit "La Croix". En outre, ce projet contribuera :
 - à structurer et développer les espaces publics au cœur du village, notamment aux abords du carrefour de la Montagne,
 - outre répondre aux besoins en stationnement liés aux équipements eux-mêmes, permettre le foisonnement du stationnement et une augmentation de la capacité de ce dernier au centre-village.~~
- ~~Sur l'ensemble du secteur, le développement et la sécurisation des liaisons piétonnes, ainsi que des conditions de desserte automobile.~~

L'aménagement de ces secteurs doit permettre de poursuivre les objectifs suivants définis au PADD :

- « Favoriser la réhabilitation et le développement d'un parc de logements plus diversifié pour l'équilibre générationnel et social de la population »,
- « Répondre aux besoins de proximité en termes de services, d'équipements et d'infrastructures »,
- « Valoriser les qualités d'ambiance du village »,
- « Soutenir le renouvellement et le développement du parc d'hébergement touristique »,

- « Améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement dans la station ».

Les principes d'aménagement communs :

- Pour l'ensemble de l'OAP, dans le respect du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes, **une production d'un minimum de 35% de logements sociaux** (locatif + Bail Réel Solidaire) sera assurée.
- Le développement de solutions de stationnement mutualisé entre les différentes opérations doit être privilégié pour répondre aux besoins tout en optimisant et en rationalisant l'espace.
- Les espaces de pleine terre doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permettent afin d'optimiser l'intérêt des espaces végétalisés en termes de biodiversité.
- L'implantation d'une de ces six principales espèces exotiques envahissantes floristiques les plus implantées et prioritaires en Haute-Savoie est interdite : les renouées, les balsamines, les solidages, l'ambroisie, la berce du Caucase, le buddléia. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques et des crises sanitaires.
- Les modalités de collecte des déchets et de compostage définies par les services de la communauté de communes des Vallées de Thônes doivent être respectées. De plus, la collecte des déchets ménagers et assimilés doit se faire en points d'apport volontaire destinés à recevoir les déchets ménagers et assimilés, comprenant les déchets recyclables et non recyclables. Ces derniers devront être intégrés d'un point de vue paysager.

Pour le secteur **S2 S1** :

Accès et desserte :

- L'un accès **actuel** principal **au pôle d'équipements** depuis le carrefour de la Montagne sur la RD909, **en partie basse**, doit être préservé, aménagé et sécurisé pour les piétons et les véhicules **afin de desservir l'opération de rénovation urbaine à l'amont.**
- La desserte de l'école doit être maintenue depuis **la route le passage** du Vatican.
- Un cheminement doux depuis la route du Col des Aravis vers le chemin de la croix et le déploiement du pôle d'équipement doit être créé.
- ~~Des accès piétons via la route de l'Ecole et le chemin de La Croix doivent être aménagés.~~

Forme urbaine :

- Une attention particulière doit être portée quant à **la qualité architecturale et environnementale des constructions** ~~(notamment du point de vue de la gestion énergétique)~~ **et des aménagements**, ainsi qu'à leur adaptation à la pente du terrain et à leur environnement bâti :
 - Respect de l'identité patrimoniale et architecturale locale,
 - Performance énergétique des bâtiments : compacité du bâti, utilisation d'énergies renouvelables (sauf si impossibilité technique), utilisation de matériaux biosourcés,
 - Réemploi des matériaux, sauf si impossibilité technique.
- Le front bâti le long de la route du Col des Aravis qui fait le lien entre le haut et le bas du village doit être structuré afin d'en faire un espace animé. Il convient que le front bâti ne soit pas continu en bordure de route par l'aménagement de percées ou ruptures dans le but d'atténuer le volume de gabarit construit.

Espaces collectifs et de stationnement :

- ~~Une esplanade d'accès à partir du carrefour de la montagne~~ Des espaces publics doivent être aménagés, et doivent permettre **ainsi la de créer une** continuité et ~~la valorisation des~~ de valoriser les espaces publics du centre-village.
- Les autres espaces extérieurs doivent être valorisés, par l'association d'espaces minéralisés et d'espaces verts, ~~et le maintien "en herbe" des espaces non bâtis de la pente amont.~~ Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Environ 20% d'espaces libres et végétalisés doivent être visés, dont 90% en espaces de pleine terre.
- La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées.
- ~~Des places extérieures de dépôt et de stationnement pour les véhicules lourds et de service doivent être aménagées, ainsi qu'un parc de stationnement souterrain sur plusieurs niveaux, d'une capacité de 220 à 300 places, et relié au parking existant de La Croix.~~
- Chaque construction devra satisfaire les besoins en matière de stationnement selon les normes imposées par le règlement du PLU en fonction de sa destination. Par ailleurs, un parking public de 80 places devra être aussi créé, en sus des normes imposées par le règlement du PLU. Le stationnement devra être assuré en souterrain.
- Un emplacement public fermé et sécurisé de stationnement vélo doit également être créé.

Programme de constructions :

L'opération doit permettre :

- ~~la réalisation d'un complexe d'activités de loisirs et événementielles et d'une halte-garderie liée à l'activité touristique et d'un pôle petite enfance (crèche, halte-garderie, centre de loisirs, accueil périscolaire).~~
- la réalisation d'un programme à vocation touristique avec une ou plusieurs structures hôtelières, comprenant les services et les logements pour le personnel, ainsi que des commerces en RDC. Un minimum de 10% de la surface de plancher des futures structures hôtelières devra être dédié à des logements à destination du personnel saisonnier (chambres, dortoirs, systèmes de colocation, etc.).

- la réalisation d'environ 60 logements en collectif, en mixité avec du commerce et/ou services en RDC. Ces logements seront des logements en accession libre pour la plupart, dont 20% de logements en accession sociale, type bail réel solidaire, sont à prévoir.
- le maintien d'un espace santé sur le secteur.

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de chaleur urbain (sauf impossibilité technique).

Echéancier et phasage

En termes de temporalité, ce projet a vocation à prendre forme à court-moyen terme et de préférence avec une unique opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma d'aménagement du PLU en vigueur

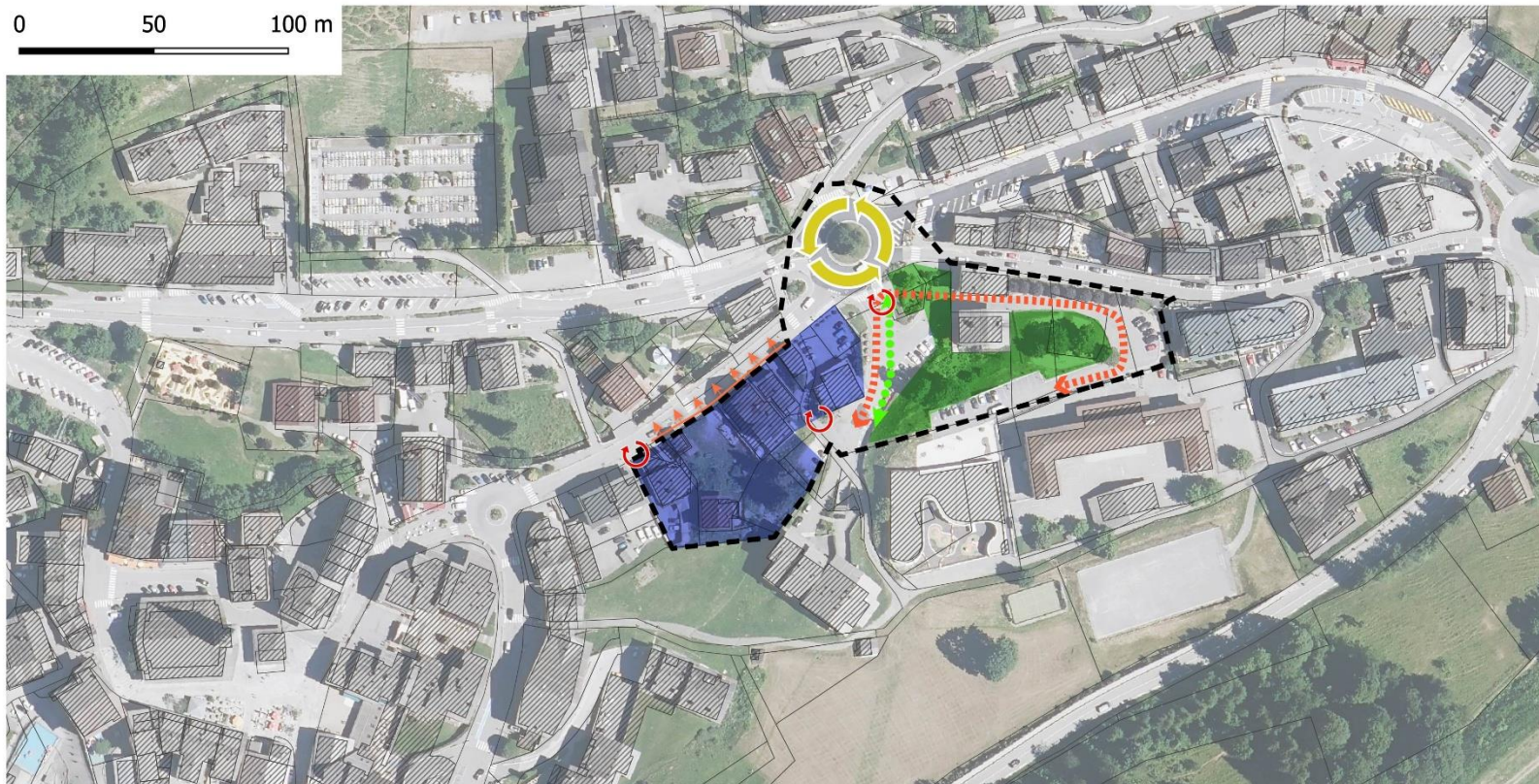
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT : Secteur S2



LEGENDE	
	Espace vert à préserver
	Esplanade publique à aménager
	Principe d'accès et desserte automobile à réaliser
	Desserte actuelle du secteur à aménager et sécuriser pour les équipements publics actuels et futurs
	Position de principe pour les cheminements piétons
	Carrefour à réaménager, espace public à valoriser

Nouveau schéma d'aménagement du PLU

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SECTEUR 1



1. Programmation

-  Programme mixte d'habitat et activités commerciales et/ou services, incluant un programme à vocation touristique

2. Principes d'aménagement généraux en matière de mobilité, de déplacements et d'accessibilité

-  Carrefour à aménager et sécuriser avec traitement paysager
-  Principe de desserte principale à créer ou sécuriser
-  Cheminement doux à conserver ou à créer

3. Principes d'aménagement généraux en matière d'insertion urbaine, architecturale et paysagère

-  Espace à dominante végétale à conserver ou à créer
-  Front bâti structurant

Les principes d'aménagement :

Pour le secteur **S1 S2** :

Accès et desserte :

- ~~En entrée Ouest du site de l'OAP depuis le carrefour giratoire de l'Ars, un accès pour les piétons et les véhicules au futur parking souterrain depuis le parking des Gentianes doit être réaménagé et sécurisé.~~
- ~~En entrée Est du site de l'OAP depuis le carrefour giratoire de la Montagne, l'accès existant depuis la route du Col des Aravis doit être réaménagé et sécurisé pour desservir l'opération de rénovation urbaine à l'amont. L'opération hôtelière au Sud de la route du Col des Aravis doit être desservie par son accès existant.~~
- La liaison existante entre la RD909 et le giratoire de Lourdes, en partie Est du site de l'OAP, doit être réaménagée et sécurisée en vue de permettre exclusivement la desserte des constructions situées en bordure de la RD909.
- Selon les principes définis au document graphique de l'OAP, une liaison piétonne doit être aménagée d'Est en Ouest, longeant la rivière du Nant, sur laquelle peuvent se greffer plusieurs liaisons piétonnes en direction du centre-village et de la RD909.
- Un emplacement public de stationnement vélo doit également être créé.

Forme urbaine :

- ~~En partie Ouest du site de l'OAP, le parking souterrain public doit être implanté dans le talus du terrain naturel existant et permettre en toiture le réaménagement et l'extension du mini-golf existant.~~
- En partie Est du site de l'OAP, les constructions doivent être implantées en partie amont du site, en bordure de la RD909, afin de dégager le long de la rivière du Nant une largeur d'espace public confortable pour l'accessibilité des commerces et services en RDC des constructions.
- ~~Les constructions ne doivent pas excéder RDC+2+C., à l'exception de l'opération d'extension de la structure hôtelière existante, qui peuvent atteindre RDC ou RDCS+3+C.~~
- Une attention particulière doit être portée quant à la **qualité architecturale et environnementale des constructions** (notamment du point de vue de la gestion énergétique) et des aménagements, ainsi qu'à leur adaptation à la pente du terrain et à leur environnement bâti :
 - Respect de l'identité patrimoniale et architecturale locale,
 - Performance énergétique des bâtiments : compacité du bâti, utilisation d'énergies renouvelables (sauf si impossibilité technique), utilisation de matériaux biosourcés
 - Réemploi des matériaux, sauf si impossibilité technique.
- Une attention particulière devra être portée sur le fait que les constructions se trouveront en bord de rivière et qu'il doit être évité de faire des constructions enterrées afin de garantir que l'effet poche d'eau ne se produise.
- Un terrassement engagé à proximité de la RD existante en surplomb (en appui sur un mur de soutènement) devra être diagnostiqué en tenant compte :
 - des ouvrages d'épaulement existants (constitution et niveaux de fondations/ancrages),
 - des réseaux existants sous chaussée,
 - des réseaux projetés éventuels,
 - des possibilités de concession pour tirantage si nécessaire (rapport distance/hauteur/présence de réseaux).
- Une vigilance doit être portée sur les implantations bâties afin de préserver le maintien des percées et des perspectives visuelles vers le paysage, notamment depuis les espaces publics et les voies structurantes.
- Préservation des bâtiments classés d'intérêt patrimonial au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme

Espaces collectifs et de stationnement :

- ~~Un parking souterrain public, d'une capacité d'environ 50 places par niveau, doit être mis en œuvre au niveau de l'emplacement du mini-golf existant.~~
- ~~La réimplantation du mini-golf sur le parking public doit constituer l'opportunité de maintenir une~~ L'ouverture visuelle sur le clocher de l'Eglise et sur le grand paysage ~~depuis la RD909 doit être maintenue.~~ Les abords ~~du mini-golf de ce dernier~~ doivent être ~~conservés~~ aménagés en espace vert.
- Les berges de la rivière du Nant doivent être revalorisées, voire renaturées, et permettre l'aménagement de la liaison piétonne envisagée d'Est en Ouest du site de l'OAP.
- En entrée Est du site de l'OAP, une largeur d'espace public confortable pour l'accessibilité des commerces et services en RDC des constructions doit être maintenue et aménagée, et ce en continuité du chemin piéton le long de la rivière du Nant ainsi qu'en direction du centre-village.
- Les abords des constructions ainsi que les espaces non bâtis doivent être maintenus en espaces verts sobrement aménagés ~~et faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.~~
- La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées.

Programme de constructions :

L'opération doit permettre :

- En partie Est du site de l'OAP : la réalisation d'environ 35 logements, ~~dont environ 60% seront des logements sociaux (locatif, accession sociale, ou Bail Réel Solidaire, etc.).~~ ~~d'une part de mixité sociale dans la production des logements conforme au règlement du PLU.~~
- ~~Au Sud de la Route du Col des Aravis, l'extension de la structure hôtelière existante, comprenant ses services et ses logements pour le personnel.~~

~~Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de chaleur urbain (sauf impossibilité technique)..~~

Echéancier et phasage :

~~En termes de temporalité, ce projet a vocation à prendre forme à long terme et peut être composé d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.~~

Schéma d'aménagement du PLU en vigueur

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT : Secteur S1



LEGENDE	
	Revalorisation des berges de la rivière du Nant
	Position de principe du mini-golf, après réaménagement et extension
	Position de principe du parking souterrain public
	Cônes de vue à préserver
	Position de principe des constructions à vocation dominante d'habitat, en mixité avec des commerces et services en RDC
	Opération d'extension de la structure hôtelière existante
	Constructions existantes
	Principe d'accès et desserte automobile à réaliser ou à sécuriser
	Position de principe pour les cheminements piétons

Nouveau schéma d'aménagement du PLU modifié

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SECTEUR 2



1. Programmation

- Programme mixte d'habitat et activités commerciales et/ou services

2. Principes d'aménagement généraux en matière de mobilité, de déplacements et d'accessibilité

- Principe de desserte principale à créer ou sécuriser
- Cheminement doux à conserver ou à créer

3. Principes d'aménagement généraux en matière d'insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Espace à dominante végétale à conserver ou à créer
- Revalorisation des berges de la rivière du Nant
- Cônes de vue à préserver
- Bâtiments d'intérêt patrimonial

Les principes d'aménagement :

Pour le secteur S3 dédié au pôle d'équipements :

Accès et desserte :

- L'accès actuel principal au pôle d'équipements via la route de l'Ecole ~~Un accès principal au pôle d'équipements depuis le carrefour de la Montagne sur la RD909, en partie basse,~~ doit être préservé, aménagé et sécurisé pour les piétons et les véhicules.
- ~~La desserte de l'école doit être maintenue depuis la route du Vatican.~~
- Des accès piétons via la route de l'Ecole et le chemin de La Croix doivent être aménagés, ~~ainsi que le long de la RD909 au Sud.~~
- Un emplacement public de stationnement vélo doit également être créé.

Forme urbaine :

- Une attention particulière doit être portée quant à la **qualité architecturale et environnementale des constructions** ~~(notamment du point de vue de la gestion énergétique)~~ et des aménagements, ainsi qu'à leur adaptation à la pente du terrain et à leur environnement bâti :
 - Respect de l'identité patrimoniale et architecturale locale,
 - Performance énergétique des bâtiments : compacité du bâti, utilisation d'énergies renouvelables (sauf si impossibilité technique), utilisation de matériaux biosourcés.
 - Réemploi des matériaux, sauf si impossibilité technique.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1,50 m par rapport au niveau de la RD 909 afin de préserver une vue dégagée depuis celle-ci.
- Les constructions doivent respecter le principe « d'effacement » dans la pente, de discrétion de l'architecture et de végétalisation des toitures afin de limiter les incidences paysagères et de les inscrire dans le décor naturel du secteur.

Espaces collectifs et de stationnement :

- ~~Une esplanade d'accès à partir du carrefour de la montagne doit être aménagée, et permettre ainsi la continuité et la valorisation des espaces publics du centre-village.~~
- Les autres espaces extérieurs doivent être valorisés, par l'association d'espaces minéralisés et d'espaces verts, et le maintien "en herbe" des espaces non bâtis de la pente amont. ~~La végétalisation des espaces publics doit être privilégiée à sa minéralisation.~~ Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.
- La simplicité des aménagements doit être la règle et en cas de plantations, elles doivent être d'essences locales variées.
- ~~Des places extérieures de dépose et de stationnement pour les véhicules lourds et de service doivent être aménagées, ainsi qu'un parc de stationnement souterrain sur plusieurs niveaux, d'une capacité de 220 à 300 places, et relié au parking existant de La Croix.~~
- Les espaces naturels sur le secteur le plus à l'ouest doivent faire l'objet d'une préservation maximale.

Programme de constructions :

L'opération doit permettre la réalisation d'un complexe d'activités de loisirs et événementielles et d'une halte-garderie liée à l'activité touristique et d'un pôle petite enfance (crèche, halte-garderie, centre de loisirs, accueil périscolaire).

Echéancier et phasage

En termes de temporalité, ce projet a vocation à prendre forme à court terme.

Schéma d'aménagement du PLU en vigueur

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT : Secteur S2



LEGENDE

	Espace vert à préserver
	Esplanade publique à aménager
	Principe d'accès et desserte automobile à réaliser
	Desserte actuelle du secteur à aménager et sécuriser pour les équipements publics actuels et futurs
	Position de principe pour les cheminements piétons
	Carrefour à réaménager, espace public à valoriser

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SECTEUR 3



III. LES ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT ECRIT

III.1 - Création d'un sous-secteur UHv-oap1*

a - L'exposé des motifs

Le futur secteur 1 de l'OAP, qui est le secteur qui connaît les principales évolutions, est actuellement classé en zones UE-oap1 pour la partie Est et UTv-oap1 pour la partie Ouest. Or, ces deux zones poursuivent des vocations bien précises d'équipements publics d'intérêt collectif pour la première et de tourisme pour la seconde. Les destinations et fonctions autorisées par ces 2 zonages apparaissent aujourd'hui trop restrictives pour ce lieu qui doit devenir à terme multifonctionnel (habitat, commerce, santé, restauration, tourisme...). Une évolution du zonage est donc nécessaire. Il est proposé de **créer un sous-secteur UHv-oap1*** propre au secteur 1 de l'OAP qui comprend **des dispositions spécifiques au projet** :

- Y sont autorisées les constructions avec **une hauteur maximale plus importante** que celle actuellement autorisée en UHv et UHv-oap1.
- Y sont **autorisées les constructions et installations à vocation touristique (hôtels exclusivement)** avec des règles spécifiques de **stationnement** attendues et des exigences minimales de **logements pour les travailleurs saisonniers**,
- Y sont légèrement abaissées les **exigences en matière de mixité sociale** pour cette opération spécifiquement. En effet, un nombre important de logements sociaux sera construit à l'échelle de l'opération (environ une trentaine) permettant d'assurer un équilibre global des types de produits d'habitat et de respecter les orientations du PLH approuvé en janvier 2026. Toutefois, à l'échelle unique du secteur 1 de l'opération, il n'est pas possible de respecter les 20% de logements sociaux exigés par le PLU en vigueur pour des raisons d'équilibre économique de l'opération. Il a donc été fait le choix de baisser les exigences dans le secteur 1 de l'OAP mais d'être plus exigeant dans le secteur 2 dans la rédaction des principes de l'aménagement de l'OAP.

Enfin, la **règle de recul** pour l'ensemble de la zone UHv-oap1 et UHv-oap1* est également modifiée pour optimiser la surface de plancher des constructions. Le recul est ainsi réduit à 2m au lieu de 3 m en maintenant l'exception au recul en cas de constructions d'arcades permettant la circulation piétonne.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

CHAPITRE 1 : LA ZONE UH

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UH, concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements.

A l'appui des orientations du PADD, la zone UH se compose de plusieurs secteurs :

- [...] les secteurs UHv-oap1 et UHv-oap6, soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont identifiés au centre-village,
- Un sous-secteur UHv-oap1* qui concerne exclusivement le secteur 1 défini à l'OAP n°1 du centre-village.

[...]

Article.2.UH OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de ses secteurs et périmètres :

- au titre de l'article L151-15 du CU : toute opération d'habitat de 4 logements et plus doit comporter une part de logements locatifs sociaux, comptabilisée en nombre de logements et arrondie au chiffre supérieur,

correspondant au minimum à 25% des logements réalisés et d'une typologie minimum correspondant à un ~~T3~~
T2. En UHv-oap1*, la part minimale de logements sociaux exigée est abaissée à 20% [...]

Dans les secteurs UHv, UHv-oap1, **UHv-oap1***, UHv-oap6, UH1, UH2, UH2l et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

[...]

Uniquement dans le secteur UHv-oap1* :

- Les constructions à vocation touristique de type hôtel exclusivement, ainsi que les activités directement nécessaires à leur fonctionnement (bars, restaurants, commerces, services...).

Article.3.UH ACCES ET VOIRIE

[...] Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit comporter au minimum :

- dans les secteurs UH1, UH2, UH2l : • pour les opérations de moins de 4 logements : une largeur de chaussée de 4 m, • pour les opérations de 4 logements et plus : une largeur de chaussée de 5 m,
- dans les secteurs UHv, UHv-oap1, **UHv-oap1***, UHv-oap6 et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL : une largeur de chaussée de 3,5 m.

[...]

Article.4.UH DESSERTE PAR LES RESEAUX

[...] **4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces libres de toute construction. La part des espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables, et devant être clairement identifiable et quantifiée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, est au minimum de :

- dans les secteurs UHv-oap1, **UHv-oap1***, UHv-oap6 et UH1 : 20%

[...]

4.5 - Collecte des déchets :

Toute opération d'habitat de 4 logements et plus, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

Pour le secteur de l'OAP n°1, il n'est plus demandé de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

[...]

Article.6.UH IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

[...] **6.1 - Dispositions :**

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique (pièce n°3-1), les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux limites des emprises publiques et autres voies concernées, existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :

- dans les secteurs UHv-oap1 et **UHv-oap1*** : 2m
- dans les secteurs UHv, ~~UHv-oap1~~ et UHv-oap6 : 3 m,
- dans les secteurs UH1, UH2 et UH2l : 5 m.

L'implantation entre 0 et ~~2~~, 3 ou 5 m (selon le secteur considéré) de la limite des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au règlement graphique (pièce n°3-1), dans les cas et secteurs suivants :

- uniquement dans les secteurs UHv, ~~et~~ UHv-oap1 **et UHv-oap1***, dans le cas de réalisation d'arcades commerciales ouvertes à la circulation piétonne publique,

[...]

Article.6.UH IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

[...] **7.1 - Dispositions :**

Uniquement dans les secteurs UHv, UHv-oap1, UHv-oap1*, et UHv-oap6 et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

Article.9.UH EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- dans les secteurs UHv, UHv-oap1, UHv-oap1* et UHv-oap6 : 0,50,
- dans le secteur UH1 : 0,25,
- dans les secteurs UH2 et UH2l : 0,18.

Au titre de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme : le Coefficient d'Emprise au Sol maximum des constructions produisant une part de logements locatifs sociaux dans les conditions définies à l'article UH.2, est majoré de 20%, soit :

- dans les secteurs UHv, UHv-oap1, UHv-oap1* et UHv-oap6 : 0,60,
- dans le secteur UH1 : 0,30,
- dans les secteurs UH2 et UH2l : 0,22.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL,
- en cas de réhabilitation et de reconstruction à l'identique des constructions existantes.

[...]

Article.10.UH HAUTEUR MAXIMALE

[...]Les combles ne doivent pas excéder 1 niveau, sauf dans les secteurs UHv, UHv-oap1, UHv-oap1* et UHv-oap6, où ils pourront atteindre 2 niveaux.

10.0- Généralités :

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

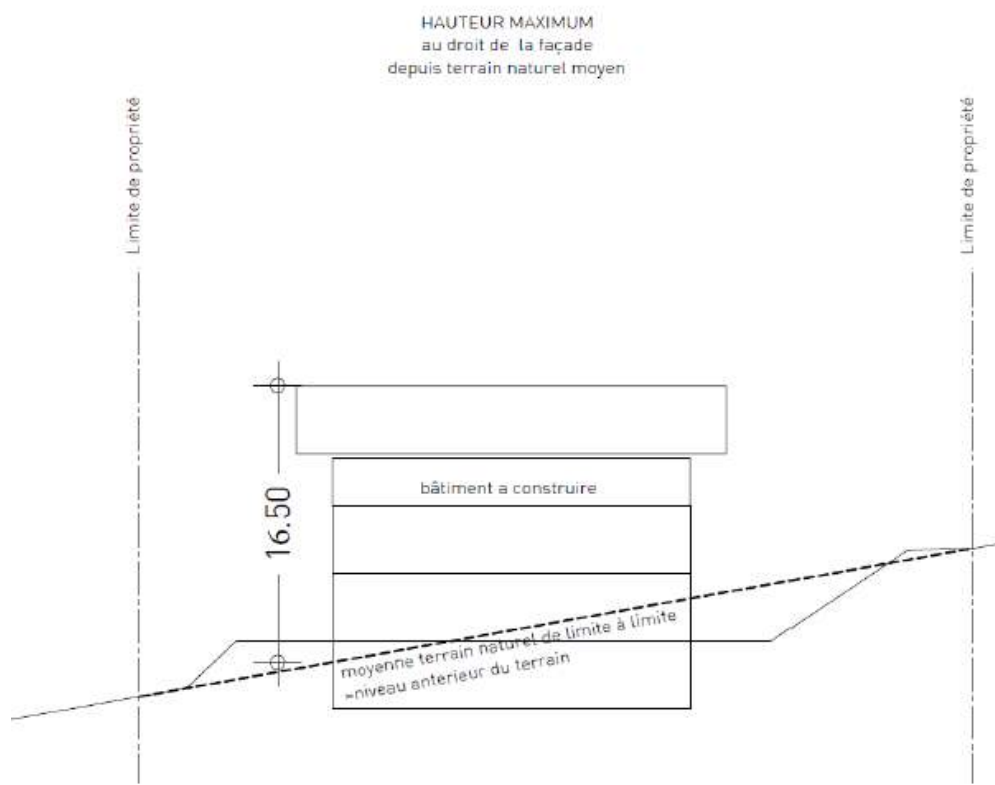
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Pour le secteur UHv-oap1*, la hauteur des constructions est mesurée au faitage de la construction, hors accès techniques, jusqu'au terrain naturel moyen situé à l'aplomb de la façade. Le calcul du terrain naturel moyen est effectué selon les côtes NGF situées aux limites du tènement (voir schéma ci-dessous).

Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) doivent être justifiés au regard de la topographie et/ou de la nature du sol.



Les combles ne doivent pas excéder 1 niveau, sauf dans les secteurs UHv, UHv-oap1, UHv-oap1* et UHv-oap6, où ils pourront atteindre 2 niveaux.

10.1- Dispositions :

Le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C), ne doivent pas excéder :

- dans le secteur UHv-oap6 : 16,5 m et RDC ou RDCS+3+C,
- dans le secteur UHv-oap1* : 16,5m
- dans les secteurs UHv, UHv-oap1 : 15 m et RDC ou RDCS+2+C,
- dans le secteur UH1 : 10 m et RDC ou RDCS+1+C,
- dans les secteurs UH2 et UH2l : 9 m et RDC ou RDCS+1+C.

[...]

Article.11.UH ASPECT EXTERIEUR

11.3.1- Forme et volume des toitures :

Les toitures doivent comporter deux pans principaux. La pente des toitures doit être comprise entre 35% et 45%. Toutefois, des pentes différentes pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 35% ou supérieure à 45%,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, outeaux...

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

Les toitures « terrasse » ou plates sont admises en très faible proportion par rapport à l'emprise au sol de la construction considérée.

Les chiens assis, les terrasses tropéziennes sont interdits.

Il n'est autorisé au maximum que deux fenêtres de toit par niveau de comble et par pan de toiture. Ces dernières sont interdites sur les pans cassés.

Pour le secteur UHv-oap1*

La surface de fenêtres de toit des constructions à destination d'hôtellerie ne devra pas dépasser 3 % de la surface de la toiture de la construction.

Article.12.UH STATIONNEMENT

[...] 12.1 - Dispositions :

Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à vocation d'habitat :
 - pour les logements dont la surface est inférieure à 40 m² de SDP : 1 place de stationnement par logement, incluse dans le volume de la construction,
 - pour les logements dont la surface est comprise entre 40 et 180 m² de SDP : 2 places de stationnement par logement, l'ensemble inclus dans le volume de la construction,
 - pour les logements dont la surface est supérieure à 180 m² de SDP : 2 places de stationnement par logement, et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de SDP commencée, l'ensemble inclus dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou 4 lots. Toute tranche commencée comptera pour une place,
- dans le cas d'opération d'habitat de 4 logements et plus, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif d'activité artisanale, commerciale, d'hébergement hôtelier, touristique et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.
- pour les constructions à vocation d'hébergement touristique située en UHv-oap1* :
 - 1 place pour 2 chambres de 2 à 4 personnes pour les hôtels et les hébergements de type appart'hôtel et saisonnier, l'ensemble inclus dans le volume de la construction.
 - 2 places pour les chambres dites dortoirs et les hébergements de type appart'hôtel et saisonnier de plus de 4 personnes.
 - des places visiteur inclus dans le bâtiment adaptées au besoin de l'opération,
 - toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées
- pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

[...]

Article.13.UH ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

[...] 13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

La part d'espaces verts exigée doit être au minimum de :

- dans le secteur UH1 : 30%,
- dans les secteurs UH2 et UH2l : 50%.
- dans les secteurs UHv, UHv-oap1, UHv-oap1*, UHv-oap6 et pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, la part minimum d'espaces verts n'est pas réglementée.

III.1 - Suppression du secteur UTv-oap1

a - L'exposé des motifs

Le secteur UTv-oap1 n'a plus raison d'être étant donné qu'il est intégré au nouveau sous-secteur UHv-oap1*. Comme expliqué précédemment, les règles spécifiques au projet à vocation touristique édifiées dans le PLU actuel pour la zone UTv-oap1 ont bien été reportées dans la nouvelle zone UHv-oap1* qui a été décrite dans la partie précédente.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En jaune : dispositions ajoutées

CHAPITRE 3 : LA ZONE UT

ARTICLE LIMINAIRE

La zone UT concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation principale d'activité touristique et de loisirs.
[...]

A l'appui des orientations du PADD, au sein de la zone UT se distingue :

- un secteur UTv correspondant à un secteur à vocation principale d'activité touristique et de loisirs au centre-village, dont le secteur UTv*,
- ~~un secteur UTv-oap1 correspondant à un secteur à vocation hôtelière au centre-village soumis à OAP,~~
- un secteur UT-oap4 correspondant un secteur à vocation de résidence de tourisme au lieu-dit « Grand Maison » soumis à OAP.

[...]

Article.2.UT OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...] ~~Uniquement dans le secteur UTv-oap1 :~~

- ~~les constructions et installations à conditions qu'elles aient vocation :~~
 - ~~d'hôtel, ainsi que les activités directement nécessaires à leur fonctionnement (bars, restaurants, commerces, services...),~~
- ~~de locaux commerciaux, uniquement en RDC des constructions à vocation d'hôtels.~~

Uniquement dans le secteur UT-oap4 :

- les constructions et installations à conditions qu'elles aient vocation :
 - de résidence de tourisme, ainsi que les activités directement nécessaires à leur fonctionnement (bars, restaurants, commerces, services...).

Dans les secteurs UTv* ~~et UTv-oap1~~ :

- toute autorisation d'urbanisme doit porter sur l'ensemble du tènement foncier du secteur.

[...]

Article.4.UT DESSERTE PAR LES RESEAUX

[...]

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

- dans les secteurs UTv ~~et~~, UTv* ~~et UTv-oap1~~, la part minimum d'espaces perméables n'est pas réglementée, mais une perméabilité des sols doit être recherchée dans les limites de la configuration des lieux.

[...]

Article.9.UT EMPRISE AU SOL

[...] Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- dans la zone UT et le secteur UT-oap4 : 0,60,

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé :

- dans les secteurs UTv ~~et~~, UTv* ~~et UTv-oap1~~,
 - pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

[...]

Article.10.UT HAUTEUR MAXIMALE

10.0- Généralités :

[...] Le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C), ne doivent pas excéder :

- dans la zone UT et les secteurs UTv, UTv*, ~~UTv-oap1~~ et UT-oap4 : 16,5 m et RDC ou RDCS+3+C.

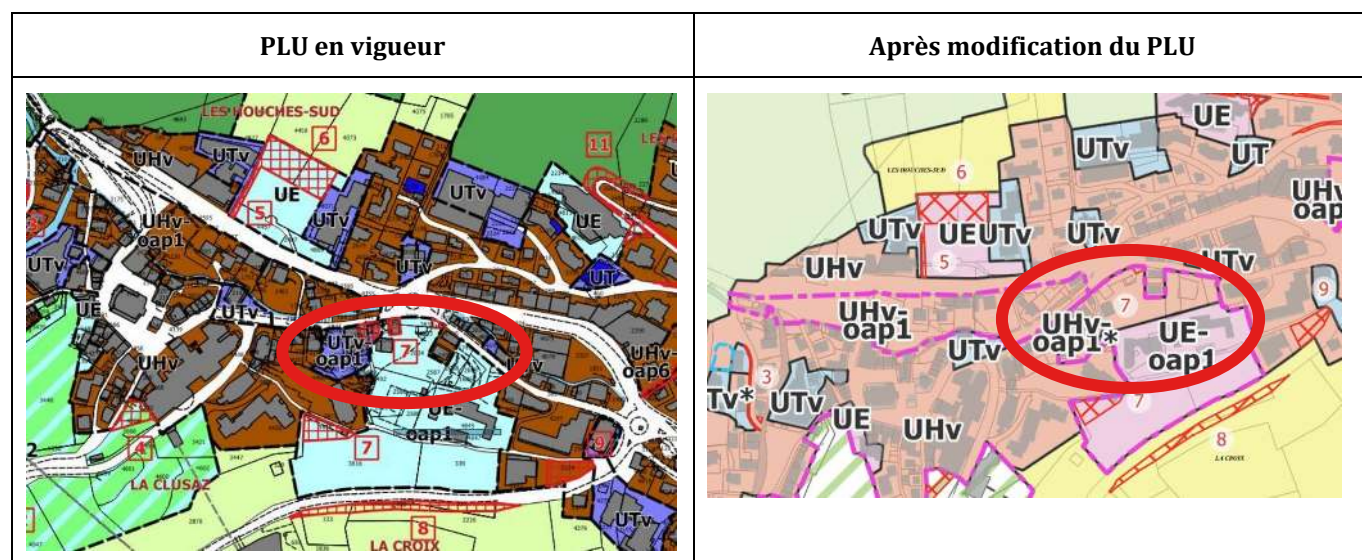
IV. LES ELEMENTS MODIFIES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

IV.1 - Modification du zonage

a - L'exposé des motifs

La modification du zonage a pour but de simplifier la lecture du zonage et permettre d'avoir une vision d'ensemble et unique du projet lié à l'étude de pré-programmation en créant une zone UHv-oap1* regroupant l'ancienne zone UTv-oap1 et une partie de l'ancienne zone UE-oap1. Par ailleurs, les parcelles accueillant l'actuel cabinet médical (B4105, B4107, B2320, B4102, B1873, B1932) sont inclus dans l'OAP et donc intégrées au périmètre UHv-oap1*. Le périmètre de l'OAP est agrandi pour inclure ces parcelles afin de mieux encadrer l'ensemble de l'opération d'aménagement qui est prévue sur le secteur S1.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU



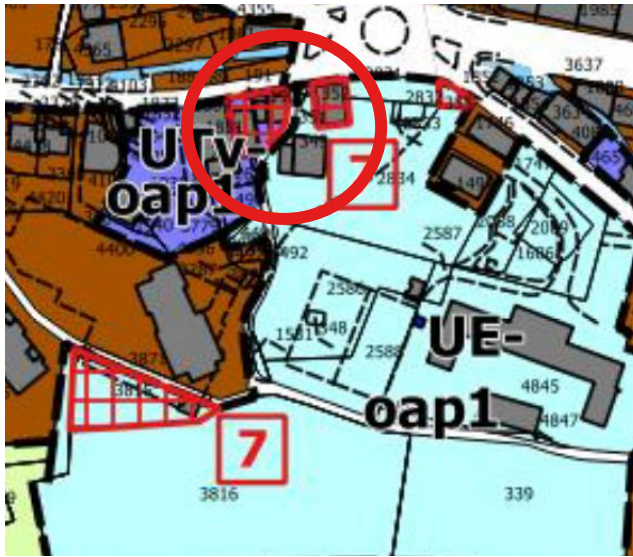
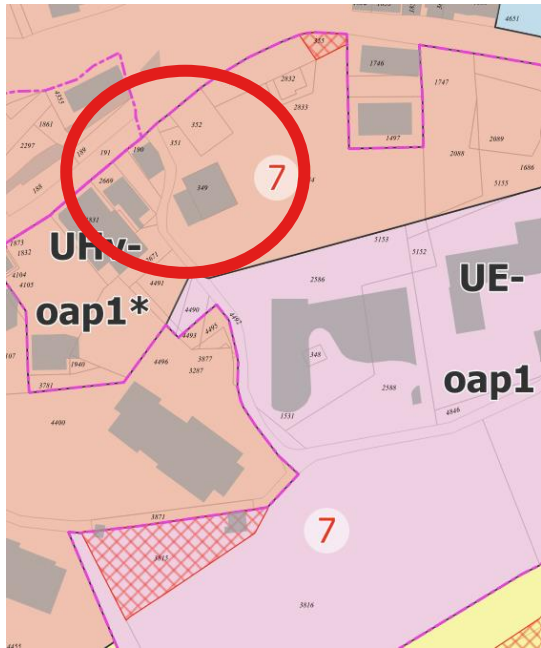
IV.2 - Modification des emplacements réservés

a - L'exposé des motifs

L'emplacement réservé (ER) n°7 est situé dans le secteur du projet. Il se situe sur différentes zones de petite surface. Cet emplacement réservé est à vocation de « équipements publics, espaces publics, voiries, et stationnements à « La Croix » ».

Au regard du projet envisagé sur le secteur 1 de l'OAP (logements et opération touristique), la partie Sud de l'emplacement réservé n°7 et celle située au Nord Est peuvent être préservées dans leur vocation actuelle « Equipements publics, espaces publics, voiries et stationnements à « La Croix » ». En revanche, les emplacements réservés n°7 situés au Nord-Ouest de l'OAP doivent être supprimés puisqu'ils ne correspondent plus à la vocation initialement prévue par l'ER. Le zonage est donc modifié en ce sens, tout comme la liste des ER présentes sur le plan de zonage.

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

PLU en vigueur	Après modification du PLU
	

Liste des ER PLU en vigueur				Liste des ER après modification du PLU			
7	Equipements publics, espaces publics, voiries et stationnements à "La Croix"	1437 m²	Commune	7	Equipements publics, espaces publics, voiries et stationnements à "La Croix"	904m²	Commune

IV.3 - Bâtiments ou groupement d'intérêt patrimonial ou architectural

a - L'exposé des motifs

Le PLU en vigueur identifie plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural dans le périmètre de l'OAP n°1. Ces éléments sont identifiés dans le PLU pour leur valeur identitaire et patrimoniale.

La parcelle B 1873 supporte une petite bâtisse de moins de 30 m², fortement dégradée, n'ayant fait l'objet d'aucune restauration visible. Son état actuel (matériaux en bois altérés, perte des caractéristiques de la typologie « chalet » du centre-village) ne lui confère plus de valeur patrimoniale significative.

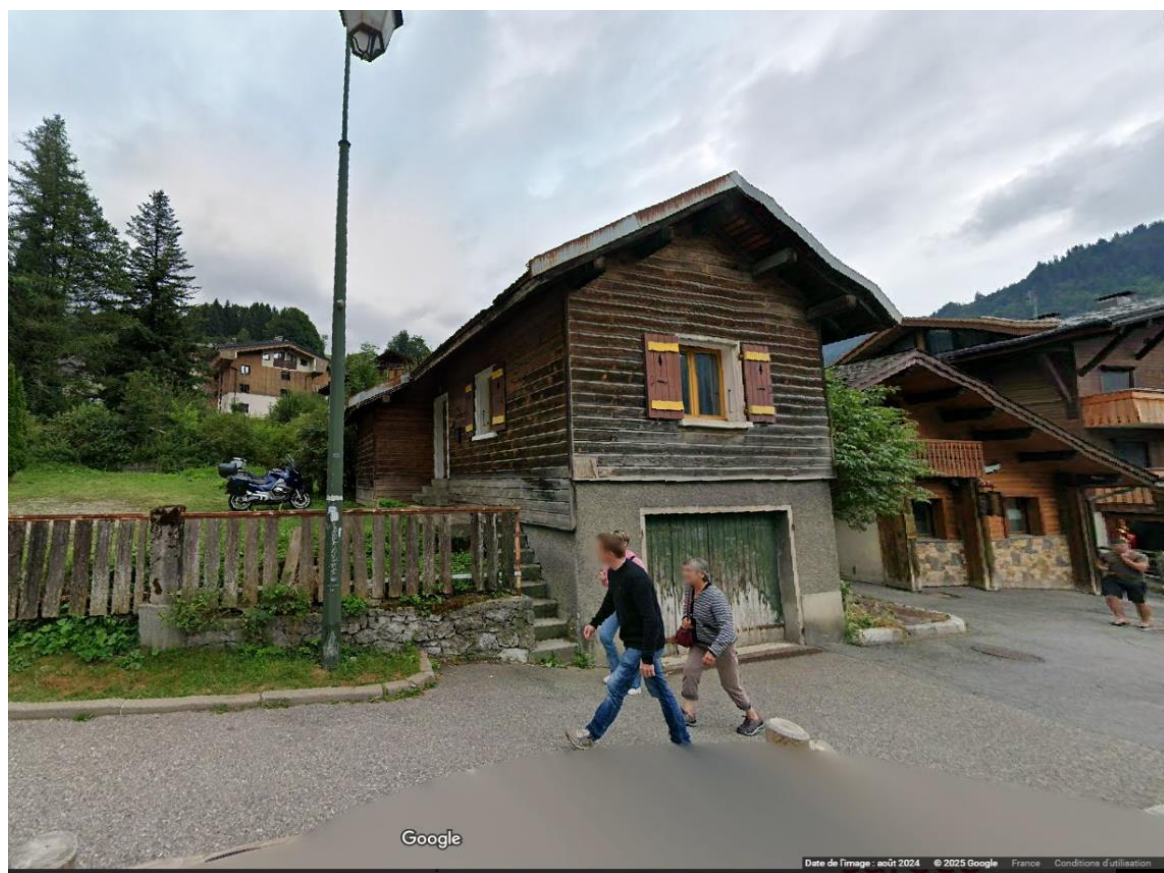
Le PLU vise à préserver les formes urbaines historiques et la typologie « chalet » qui caractérisent le centre-village. Des règles particulières sont donc définies pour ces périmètres, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités. Selon les dispositions applicables du PLU pour les bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural sur les zones UHv, UHv-oap1* et UHv-oap1, l'occupation et utilisation du sol est interdite à toute construction nouvelle à l'exception de :

- L'adaptation, la réfection des constructions existantes ;
- Les constructions neuves, uniquement dans le cas de démolition d'une construction préexistante ;
- La reconstruction après démolition ne pourra être acceptée qu'en cas d'impossibilité technique démontrée de conserver la construction existante, sous réserve que le volume existant soit respecté ;
- Les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximums ;

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'incidence de la démolition du bâtiment de la parcelle B 1873 sur le patrimoine communal est donc faible à nulle : le bâtiment n'est ni inscrit ni classé au titre des monuments historiques, les cônes de vue emblématiques restent préservés et les protections du PLU sur les autres éléments patrimoniaux et sur la typologie architecturale du centre-village demeurent en vigueur.

En conséquence, la suppression de cette identification ne porte pas atteinte au patrimoine ancien du centre-village. Les futures constructions devront toutefois respecter des prescriptions architecturales en cohérence avec l'identité locale (usage du bois, toitures à deux pans, gabarits maîtrisés), afin d'assurer la continuité du caractère vernaculaire de La Clusaz.



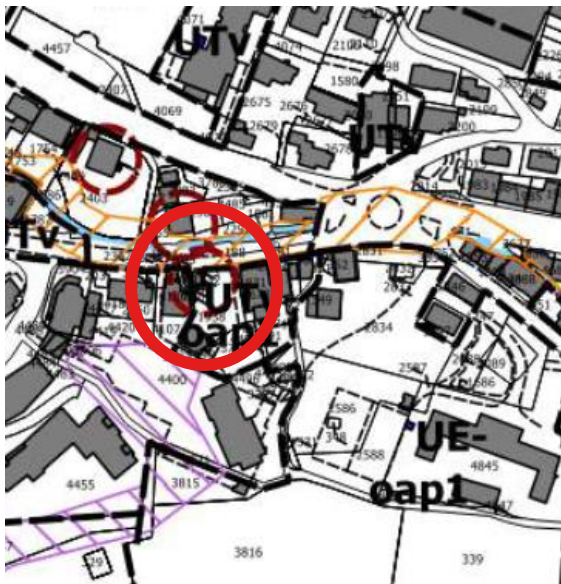
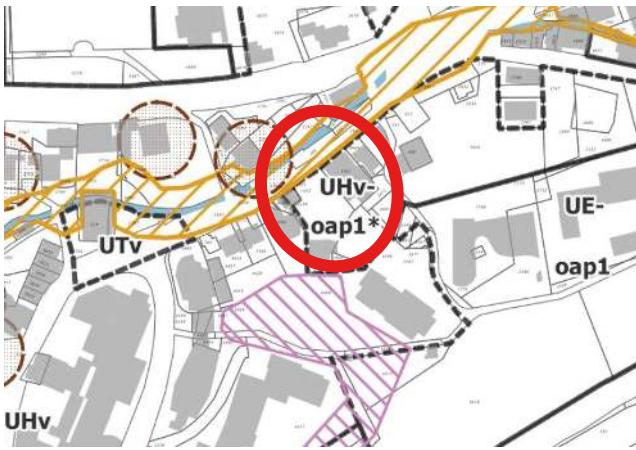
Parcelle B 1873 route du Col des Aravis, image google street view, 2024

3 autres bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural sont présents dans le secteur et maintenus avec la modification. Pour aller plus loin, ils ont été ajoutés au schéma d'aménagement de l'OAP, afin de garantir leur prise en compte dans le futur projet d'aménagement.



Les 3 autres bâtiments d'intérêt patrimonial dont l'identification est maintenue, image google street view, 2024

b - Les modifications apportées au dossier de PLU

PLU en vigueur	Après modification du PLU
	

Par soucis de cohérence, la carte de l'OAP patrimoniale a également été reprise afin de supprimer également ce bâtiment patrimonial.

PLU en vigueur	Après modification du PLU
Légende - Bâti traditionnel et/ou patrimonial, dont : - Bâtiment d'alpage 