

LA CLUSAZ

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°6 - Juin 2023

SOMMAIRE

Sommaire	2
Bref historique sur La Clusaz	3
Rappel du champ d'application de la présente modification simplifiée	5
La modification du PLU sur le tènement de l'hôtel Gotty	6
Les impacts de la modification sur l'environnement	14



BREF HISTORIQUE SUR LA CLUSAZ

Quelques chiffres

Superficie	40,62 km ²
Population 2006	1920 habitants
Population 2013	1792 habitants
Population 2019	1709 habitants
Densité au km ² en 2019	42 habitants

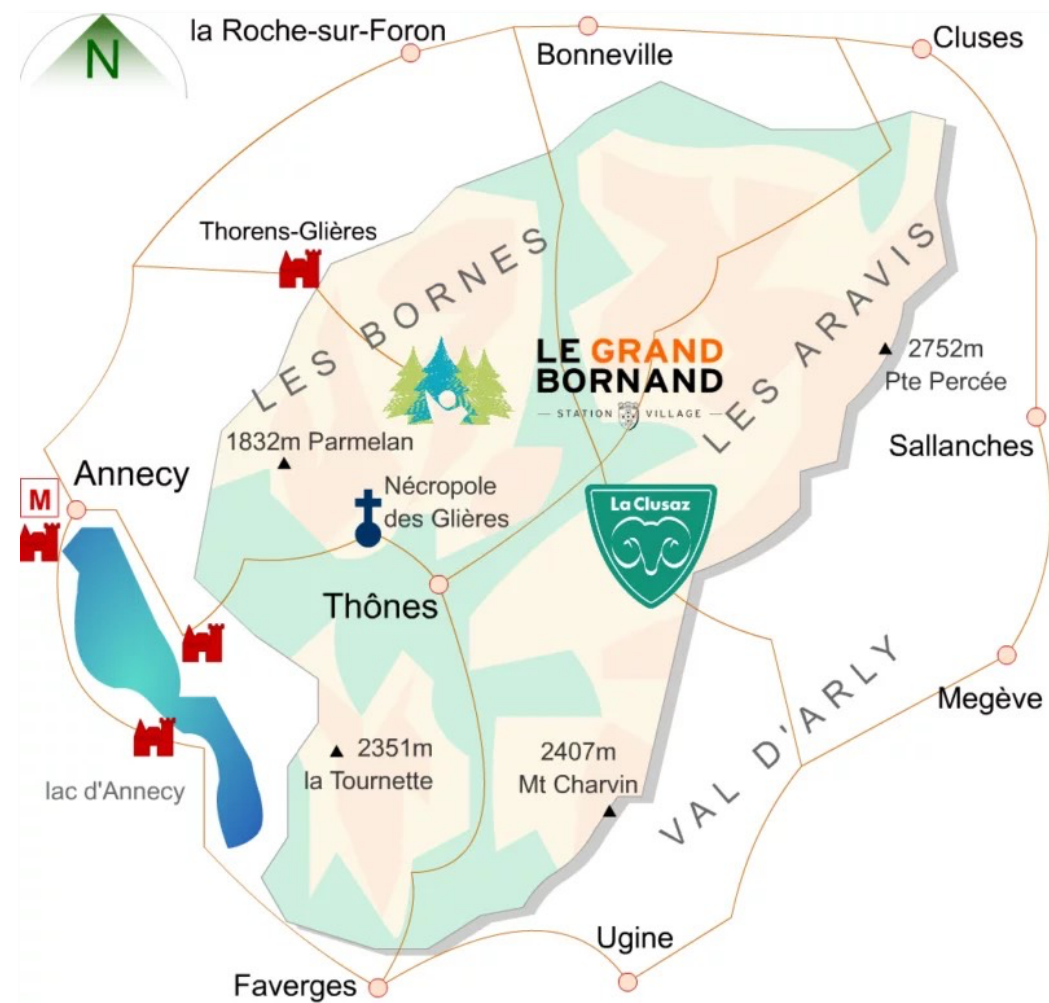
Commune appartenant au territoire

Du SCoT Fier-Aravis

De la Communauté de Communes des vallées de Thônes

Les limites communales

Au Nord	Le Grand Bornand et Sallanches
Au Sud	Manigod
À l'Est	La Giettaz et Cordon
A l'Ouest	Saint Jean de Sixt, Villards sur Thônes et Thônes

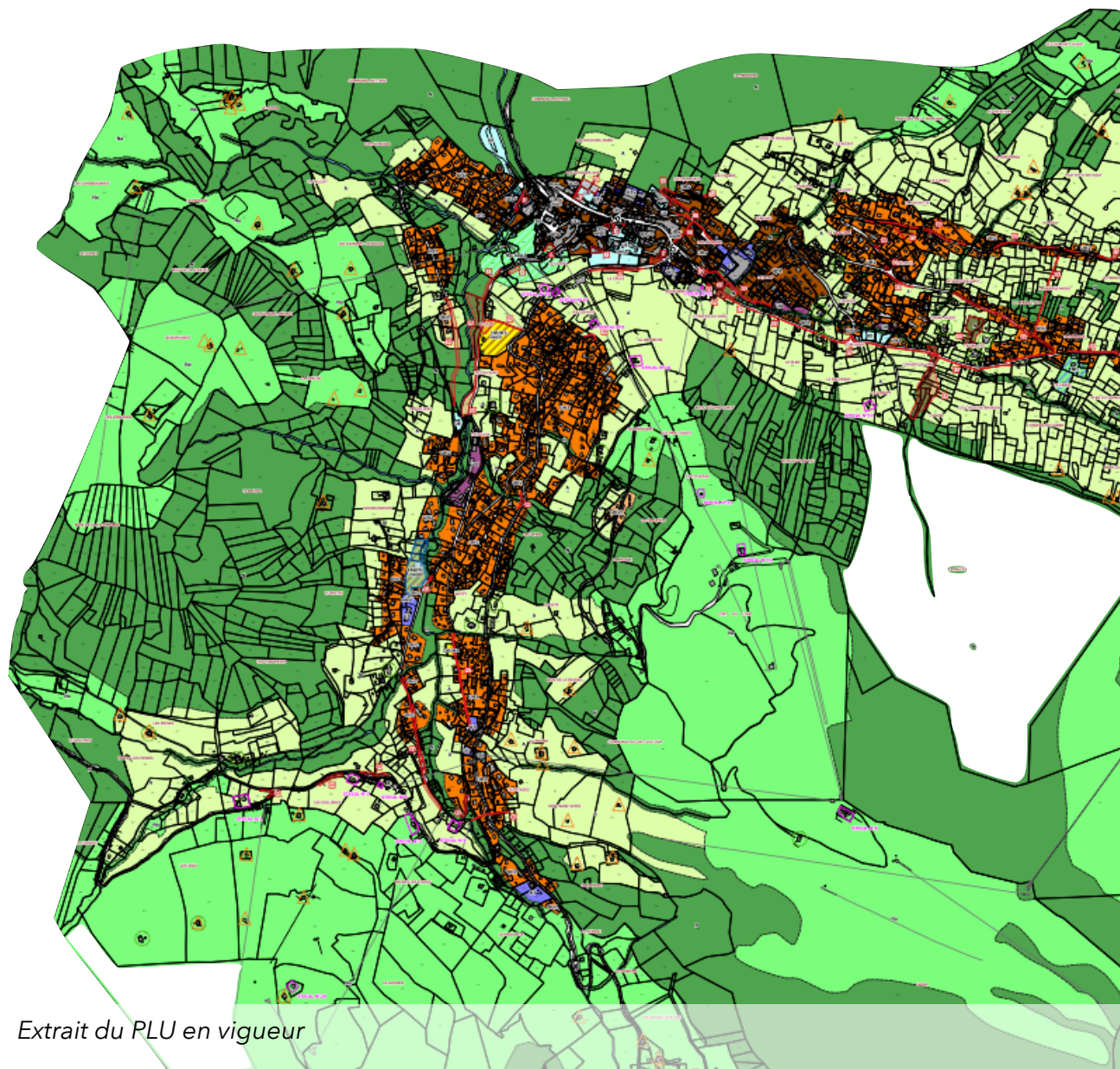


Les évolutions du document d'urbanisme

Le PLU a été approuvé le 06 Avril 2017.

Il a fait l'objet :

- d'une modification simplifiée n°1 le 20/12/2018.
- d'une modification simplifiée n°2 (non aboutie).
- d'une modification simplifiée n°3 le 23/05/2019.
- d'une modification simplifiée n°4 le 20/10/2021.
- d'une modification simplifiée n°5 le 27/10/2022.



Extrait du PLU en vigueur

RAPPEL DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le présent dossier de modification simplifiée comporte un objet.

- **Modification du règlement et du zonage sur le tènement de l'hôtel le Gotty.**

1-Révision avec examen conjoint (L.153-31)

1° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° Soit 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

3° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

2-Modification de droit commun (L153-41)

Le projet de modification permet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

3- Modification simplifiée (L153-45)

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

LA MODIFICATION DU PLU SUR LE TÈNEMENT DE L'HÔTEL GOTTY

Le contexte

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. En effet, le territoire communal concentre 2067 emplois dont 1492 emplois salariés au plus fort de la saison touristique d'hiver. Parmi ces emplois salariés, 965 sont saisonniers.

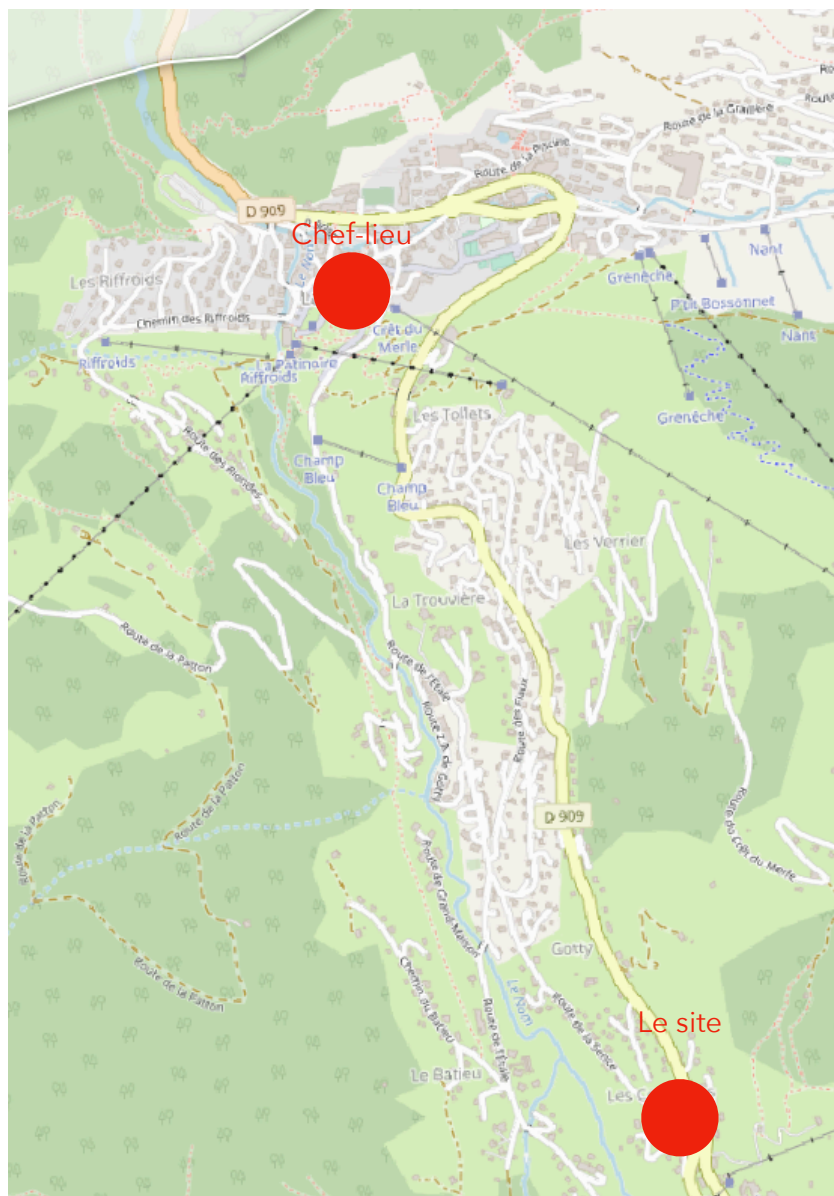
L'activité économique de la station est donc très dépendante des travailleurs saisonniers dont près de 53% viennent de l'extérieur de la Haute-Savoie.

Pour répondre aux besoins d'hébergements liés à la saisonnalité, le Centre Communal d'Action Social (CCAS) exploite depuis 1993 le foyer des travailleurs « Les Chardons ». Cette structure comprend 27 chambres et peut accueillir jusqu'à 36 saisonniers.

Quelques initiatives privées viennent compléter l'offre mais 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.

Afin de renforcer sa stratégie en faveur du logement saisonnier, la Commune de La Clusaz a fait l'acquisition de l'Hôtel le GOTTY, par voie de préemption, en février 2022. L'établissement concerné, est un hôtel familial de 28 chambres situé à l'intersection entre la route du col des Aravis et la route du Col de la Croix Fry.

Le site



La photo aérienne superposée avec le zonage du PLU en vigueur

L'hôtel actuel



Source : PROJET D'ACQUISITION DE L'HOTEL DU GOTTY
Cabinet ARCHITECTURE Marion Vittupier & Joseph Marché Zerna

Le projet

L'objectif, à l'horizon 2025, est de procéder à la rénovation complète du bâtiment et de créer entre 25 et 30 unités de logements saisonniers avec une typologie adaptée à l'évolution des profils des travailleurs saisonniers (T1, T2, T3).

Par ailleurs, une réflexion porte actuellement sur la diversification des usages de l'établissement en saison estivale et en intersaison qui permettrait de répondre aux objectifs suivants :

- Objectif n°1 : Loger les travailleurs saisonniers
- Objectifs n°2 : Développer une activité de restauration et de bar à destination des travailleurs saisonniers et de la clientèle locale et touristique
- Objectif n°3 : Proposer une offre d'hébergement touristique (10 chambres) hors saison d'hiver
- Objectif n°4 : Développer les actions en faveur de la vie locale (Ateliers du tiers lieu, manifestation culturelle, séminaire, résidence d'artiste, évènements) via la mise à disposition et la privatisation de certains espaces

Les éléments bloquant la réalisation du projet

L'établissement est aujourd'hui classé en zone UT. Les destinations et fonctions autorisées apparaissent aujourd'hui trop restrictives pour ce lieu qui doit devenir à terme multifonctionnel (hébergement saisonniers, restauration, tourisme...).

Une évolution du zonage est donc nécessaire. Il est proposé de créer une zone UTg. Elle comportera un règlement spécifique dédiée au projet.

Les éléments modifiés : Le règlement écrit

Création d'un sous secteur UTg

Les éléments modifiés apparaissent en vert.

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

Dans la zone UTg

- Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100m² et plus de 2m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations à conditions qu'elles aient vocation :
 - d'hôtel ou de résidences hôtelières, ainsi que les activités directement nécessaires à leur fonctionnement (bars, restaurants, commerces, services...),
 - d'activités commerciales
 - de chambres d'hôtes,
 - d'activités touristiques,
 - de logement permanent,
 - d'équipements d'intérêts collectifs.
- Les constructions annexes non accolées des constructions principales.

Article 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

(...)

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 la zone UT et le secteur UT-oap4 : 20%,
- dans les secteurs **UTg**, UTv, 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

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non, et ce jusqu'à 1,60m de profondeur.
- les piscines extérieures réalisées en accompagnement des constructions autorisées,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- les aménagements de terrasses extérieures lorsqu'elles sont de plain-pied,

- les ouvrages de type murets, enrochements, soutènements des terres.

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

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

▸ **dans la zone UTg : 0,70.**

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

- dans les secteurs UTv, 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,
- pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL,
- en cas de réhabilitation et de reconstruction à l'identique des constructions existantes.

Les éléments modifiés : Le règlement graphique

L'emplacement réservé n°42 est réduit. Il a pour objectif l'aménagement et la sécurisation de la route de la Sence.

La partie de l'emplacement située au bord Est de la route, à l'intérieur de la zone Ut est supprimée. En effet, elle a été acquise par la commune en même que l'hôtel (même parcelle).

Le zonage UT est supprimé au bénéfice d'un sous secteur UTg.

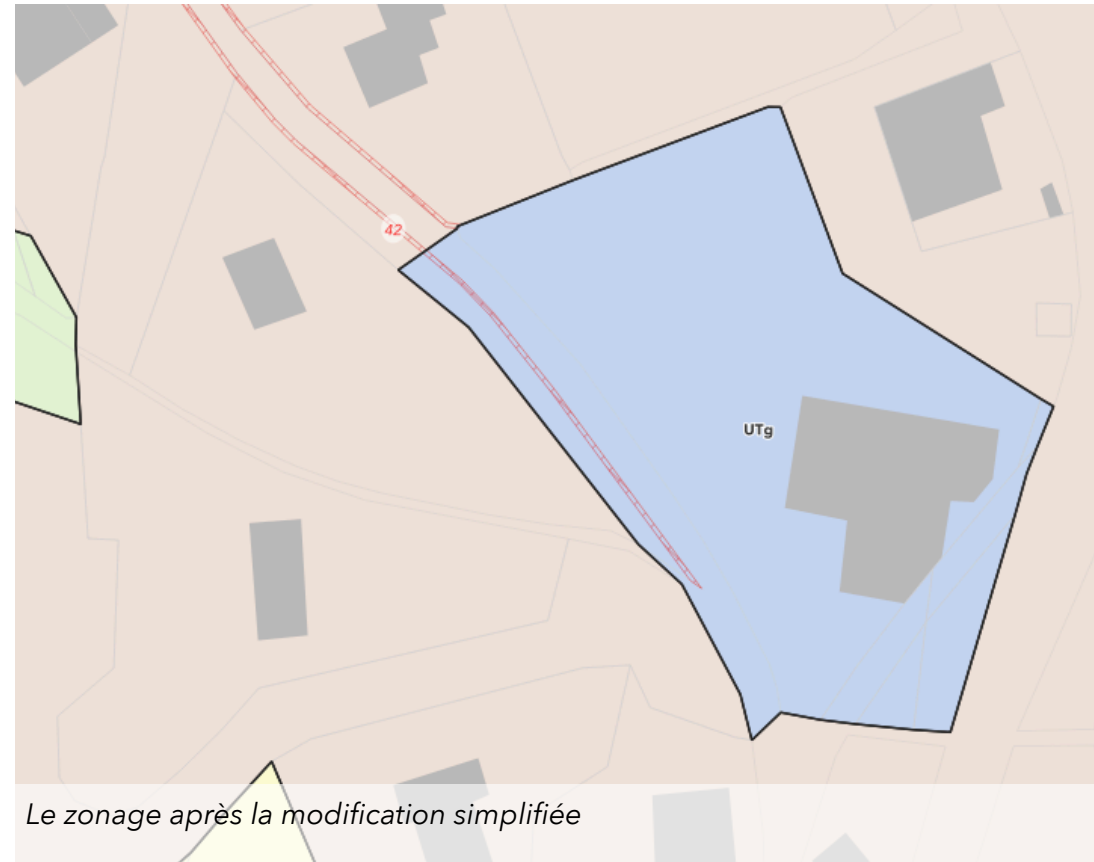
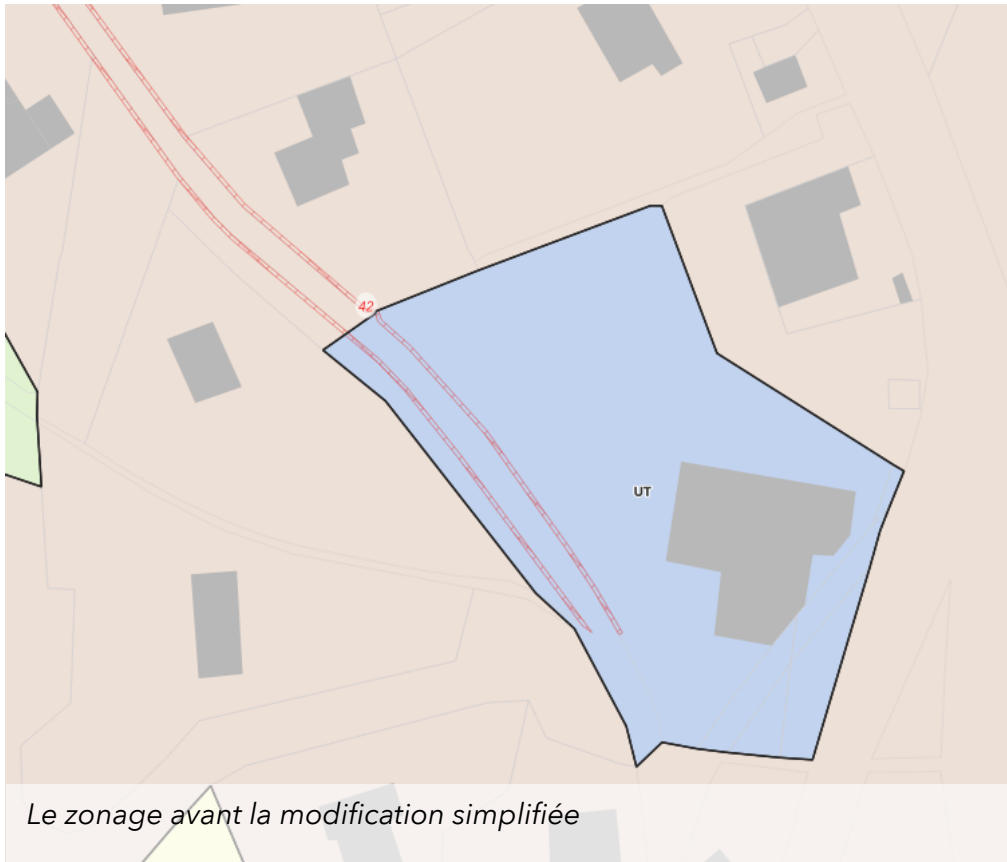
La surface de la zone ne change pas.

Le linéaire est modifié. Il devient 350ml, au lieu de 400ml.

aménagement d'un sentier piétons			
35	Création d'une zone de stationnement, d'une zone de stockage de neige et d'un cheminement piétons jusqu'au pont de la Scie au lieu dit "Le Clos"	9425 m ²	Commune
36	Aménagement d'un sentier piétons entre "Les Riondes-Dessous" et le pont de la Scie	430 ml	Commune
37	Création d'un fossé-noue et d'un bassin de rétention au lieu dit "Le Clos"	575 m ² et 1450 m ²	Commune
38	Aménagement et sécurisation de la Route du Crêt du Merle	265 m ²	Commune
39	Aire naturelle de stationnement à "La Piclière"	2559 m ²	Commune
40	Sécurisation de la RD 909 au droit du ruisseau de la Fracette	500 m ²	Commune
41	Aménagement et sécurisation du pont sur la Route de l'Étale, secteur de Grand-Maison	120 m ²	Commune
42	Aménagement et sécurisation de la Route de la Sence	400 ml	Commune
43	Aménagement et sécurisation de la Route de l'Étale	445 ml	Commune
44	Aménagement d'aires naturelles de stationnement le long de la RD 16 au pied du téléski des Joux	2566 m ²	Commune
45	Aménagement d'aires naturelles de stationnement et de stockage de neige Route de l'Étale	2284 m ²	Commune
46	Création d'un axe d'écoulement à ciel ouvert au lieu dit "Les Etages"	650 m ²	Commune
47	Aménagement d'aires naturelles de stationnement et d'une liaison piétonne pour accéder au site de la Via Ferrata	2020 m ²	Commune

N°	DESIGNATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE POUR MIXITE SOCIALE	LONGUEUR OU SURFACE	BENEFICIAIRE
L1	Réalisation de logements sociaux, en locatif et accession	13 280 m ²	Commune

Extrait de la liste des emplacements réservés figurant sur le document graphique



LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

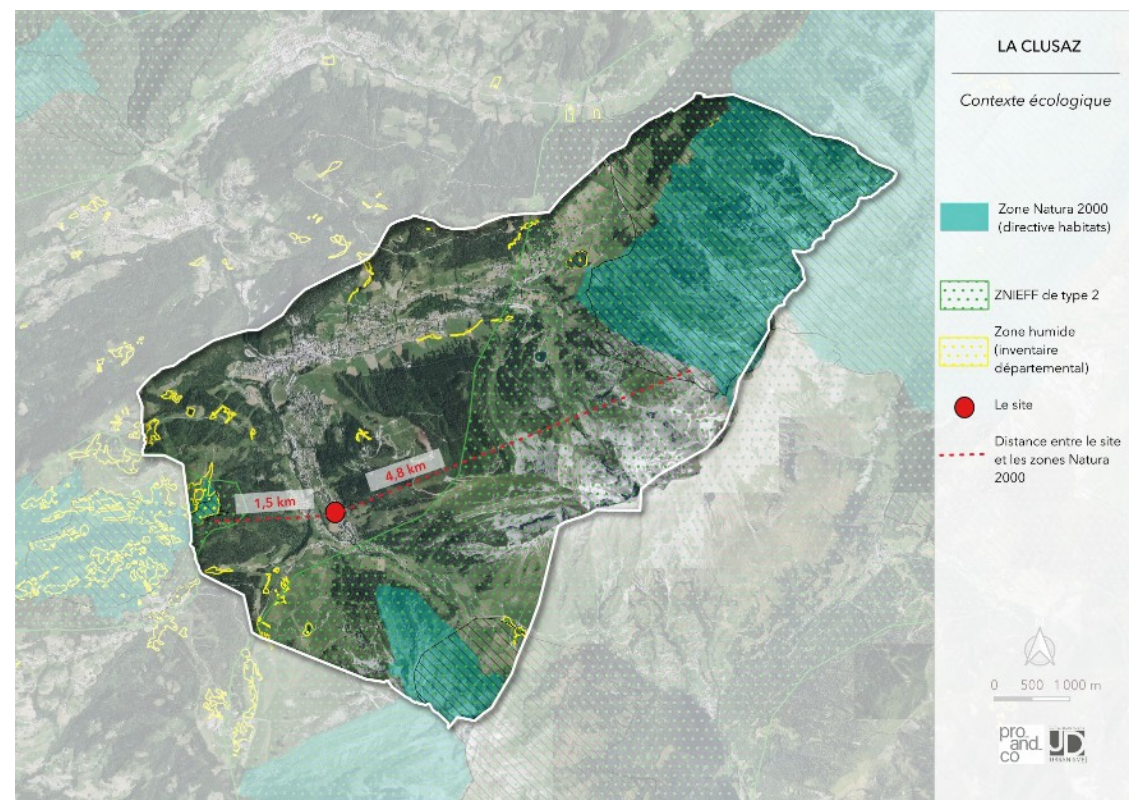
La modification porte uniquement sur quelques points techniques du règlement. Elles doivent faciliter la réalisation du projet de réhabilitation de l'hôtel de Gotty. Seules les fonctions du tènement sont élargies.

La présente modification permet l'évolution du site afin d'éviter l'apparition d'un tènement en friche, l'hôtel ayant fermé.

La modification du CES (passant de 0,6 à 0,7) autorise une possible densification ultérieure du site (augmentation de 16,5% des possibilités de construction) dans l'objectif de réduire la consommation foncière.

Le projet consiste en la création de logements saisonniers en remplacement d'un hébergement hôtelier. La consommation d'eau et d'électricité devrait ainsi rester stable et n'engendrera pas de pression supplémentaire sur les ressources.

La présente modification simplifiée du document d'urbanisme n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.





JD Urbanisme

urbanisme@juliendallemagne.fr

06.49.62.78.29



PRO AND CO

proandco.urba@gmail.com

06 10 60 85 44

Accompagner vers *un urbanisme*
durable & participatif