



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service aménagement, risques

Pôle aménagement

Affaire suivie par Stéphanie Favre

Tél. : 04 50 33 79 88 – 06 32 27 59 19

Mél. : stephanie.favre@haute-savoie.gouv.fr

Annecy, le

14 NOV. 2025

La préfète de la Haute-Savoie

à

Madame la Présidente de la CCHC

Objet : Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUiH) du Haut-Chablais

Vous avez notifié le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Haut-Chablais par délibération du Conseil Communautaire. Le dossier a été réceptionné en préfecture le 1er octobre 2025.

Le projet de modification n°3 porte exclusivement sur l'évolution du règlement écrit.

L'objectif de cette évolution est d'optimiser, toiletter et corriger le règlement pour prendre en compte les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des 15 communes du Haut-Chablais. Elle répond également à un besoin de simplifier le règlement suite aux difficultés rencontrées dans sa mise en application.

Une démarche de concertation entre les élus et les professionnels du territoire (architectes, géomètres-experts, promoteurs notamment) a été entreprise dans cette optique.

Outre la correction d'erreurs matérielles, le règlement évolue notamment pour :

- mutualiser certaines dispositions communes à plusieurs zones ;
- **Partie 1 du règlement écrit (dispositions juridiques, définitions, acronymes)** : clarifier les définitions ; mettre à jour 4 sous-destinations ;
- **Partie 2 (servitude)** :
 - compléter le tableau relatif aux emplacements réservés (réalisation de programmes de logements sociaux et saisonniers), et ajout des références des parcelles concernées ;
 - compléter les dispositions relatives au patrimoine végétal et écologique par la mention de re-culs par rapport aux cours d'eau ;

15 rue Henry-Bordeaux

74998 ANNECY cedex 9

Tél. : 04 50 33 60 00

Mél. : ddt@haute-savoie.gouv.fr

www.haute-savoie.gouv.fr

- **Partie 3 (zones urbaines et à urbaniser) :**

Cette partie fait l'objet du plus grand nombre de mises à jour et ajustements. Elle concerne :

- Chapitre 1 - Destinations et sous-destinations
- Chapitre 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- Chapitre 3 - Équipements et réseaux

Les évolutions présentées visent principalement à optimiser les dispositions du règlement écrit par la mise en œuvre de dispositions communes à un ensemble de zones. De manière générale, les modifications vont dans le sens d'une recherche d'articulation avec l'OAP patrimoine (ex d'ajouts: « *les constructions présenteront une volumétrie sobre et simple à l'image des constructions traditionnelles de montagne* » ou « *le projet doit privilégier la simplicité et l'unité, et éviter la complexité de volume ou de toiture* »).

Dans le détail, le projet de règlement modifié, vise, par exemple pour le chapitre 2, à :

- **Hauteur et volumétrie** : diminuer la hauteur des constructions sur la commune des Gets (passe de 15 à 12 m au faîte dans les zones UA1/1AUA1), avec faculté de revenir à 15 m pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier classé, de 100% de logements sociaux et d'équipements publics) ;
- ajouter des prescriptions sur la **volumétrie des constructions** (notamment « *Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 20% : le projet devra décomposer ses volumes de façon à éviter l'effet « ruche » et l'effet « chandelle ». En effet, les constructions en cascade ne sont pas en harmonie avec l'architecture vernaculaire et le paysage de montagne. Le projet devra donc présenter plusieurs volumes unitaires pour retrouver l'esprit du hameau de montagne* ») ;
- **mur de soutènement** : passer d'une hauteur maximale de 1m50 à 1m80 ;
- modifier les règles relatives à l'**implantation des constructions par rapport au domaine public** : ajout d'un recul des constructions de 3 m à 4 m par rapport à la limite du domaine public sur les communes Les Gets et Montriond selon les zones considérées (UA/1AUA, UH/1AUH, UHPA) ; réduction du recul (passe de 5 à 2,5 m) pour les garages disposant d'un accès parallèle à l'axe de la voirie « à condition que le gestionnaire de voirie émette un avis favorable » ;
- modifier les règles relatives à l'**implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**, ajout d'un recul des constructions de 3 m par rapport à la limite séparative sur les communes Les Gets et Montriond selon les zones considérées (UA/1AUA) ;
- préciser les règles relatives à l'**implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même unité foncière**, afin de garantir un ensoleillement, une intimité suffisante et de préserver les vues ; il est prescrit que l'implantation projetée devra « être justifiée dans ce sens (par exemple avec un schéma d'ensoleillement, une étude des ombres projetées, des coupes transversales, des cônes de vues, une évaluation des obstacles visuels, une analyse paysagère approfondie, une modélisation 3D...) » avec la faculté d'imposer un recul selon les projets ;
- prévoir une **surface de plancher plus élevée pour les Gets** pour certaines zones UB (1 500 m² au lieu de 900 m²) et UH (1 500 m² au lieu de 450 m²) ;
- préciser des dispositions relatives aux **panneaux photovoltaïques ou solaires** ;
- rappeler les caractéristiques des **constructions traditionnelles** existantes de montagne, prescrire une justification d'une bonne insertion des dispositions architecturales du projet.

Toutes les zones sont également concernées

15 rue Henry-Bordeaux

74998 ANNECY cedex 9

Tél. : 04 50 33 60 00

Mél. : ddt@haute-savoie.gouv.fr

www.haute-savoie.gouv.fr

par des clarifications liées aux aménagements sur le domaine skiable (*prendre « toutes les dispositions nécessaires pour une bonne insertion dans le site »*), et l'ajout des tapis roulants à la liste des équipements concernés.

- **Partie 4 (station d'Avoriaz)** : mettre en œuvre les dispositions communes à certaines zones
- **Partie 5 (zones à urbaniser strictes)** : pas de changement
- **Partie 6 (zones agricoles)** : rectifications mineures
- **Partie 7 (zones naturelles)** : mettre en commun les dispositions relatives à l'ensemble des zones N

Le présent dossier appelle les remarques suivantes :

- **Partie 1 du règlement écrit (dispositions juridiques, définitions, acronymes)** :
Les définitions suivantes pourraient utilement être amendées, ou ajoutées :

Réhabilitation : travaux d'amélioration globale d'un bâtiment ou de mise en conformité pour réutilisation

Rénovation : travaux de remise à neuf d'un bâtiment par de profondes transformations

Restauration (d'un bâtiment) (ajout) : travaux permettant de réparer le bâti dans le but de préserver les valeurs esthétiques et historiques du bâtiment et utilisant les techniques et matériaux d'origine.

- **Partie 2 (servitude)** :

Les servitudes d'utilité publique récentes, relatives à des protections au titre des monuments historiques pourraient être ajoutées. Elles concernent les communes suivantes :

- **La Forclaz** (*Eglise Saint Pierre, figurant au cadastre section 1, parcelle 2525 d'une contenance de 629 m², Monument historique inscrit : 6 décembre 2023*)

- **Morzine** (*Immeuble les Hauts Firts 2 : Façades et toitures, parties communes et publiques de l'intérieur de l'édifice, situé 238 Corniche des Hauts Forts, figurant au cadastre 0, parcelles 315 et 314 d'une contenance de 1 777 m² et 1 225 m², Monument historique inscrit : 18 février 2025*) .

La suppression de l'**ERS 9** mérite d'être justifiée dans le rapport de présentation, au regard des projets des autres communes en matière de production de logements sociaux et saisonniers.

- **Partie 3 (zones urbaines et à urbaniser)** :

◦ **mur de soutènement** : l'augmentation de la limite maximale des murs de soutènements est contradictoire avec la volonté affichée de valorisation paysagère. Les gabions et enrochements ne sont pas des éléments présents historiquement sur le secteur et il conviendrait de privilégier la mise en œuvre de murs en pierre sèche et talutages enherbés.

◦ **panneaux photovoltaïques** : Une référence au guide d'intégration des panneaux photovoltaïques en espaces protégés (Ministère de la Culture/Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires/Ministère de la Transition énergétique, 2023) pourrait être indiquée. De manière générale, les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur...) devraient être étudiés dans une logique d'intégration tant architecturale que patrimoniale ou paysagère. En particulier, les pompes à chaleur gagneraient à être intégrées dans une baie existante ou en arrière cour et être intégrées dans un système avec filtre par panneaux à

claire-voie ; aucune implantation directement sur la façade ne devrait être admise en raison de l'impact et de la saillie du dispositif.

◦ **évolutions concernant la commune des Gets** : les règles spécifiques à la commune des Gets méritent d'être mieux étayées par des justifications propres aux enjeux architecturaux ou patrimoniaux locaux.

◦ **évolution concernant le périmètre du domaine skiable** : l'ajout de la prise en compte de l'insertion des projets est cohérente avec la volonté du PADD de valoriser et de préserver l'identité paysagère du Haut-Chablais.

◦ **évolution concernant les annexes** : des précisions pourraient être ajoutées concernant les piscines. L'intégration des piscines créées ou renovées dans le grand paysage est importante. À ce titre, la prescription générique suivante mérirait d'être ajoutée : « *Bassin de forme simple avec revêtement liner de teinte grise ou vert émeraude (pas de bleu) y compris rideau de protection neutre, adapté avec des margelles de tonalité grise (pierres ou bois). Local enterré ou intégré au bâtiment principal* ».

De manière générale, l'élaboration des projets devrait prendre en compte les points de vigilance suivants :

- gabarit en cohérence avec les référentiels locaux ;
- architecture adaptée au contexte paysager et urbain ;
- inscription dans la pente (le cas échéant) avec respect du terrain d'assiette ;
- talus, remblais à limiter ; enrochement et gabions à éviter voire interdire selon les zones ;

- matériaux en façade et toiture adaptés au site et à l'environnement (harmonisation des dispositifs de couverture) et aux référentiels locaux et proscrire tout matériaux d'imitation car ils sont peu qualitatifs et banalisent les secteurs ;
- limitation des zones d'accès et de l'imperméabilisation des sols.

- **Partie 4 (station d'Avoriaz)** : pas de remarque
- **Partie 6 (zones agricoles)** : pas de remarque
- **Partie 7 (zones naturelles)** : pas de remarque

En conséquence j'émet un avis favorable à la modification n°3 du PLUi-H de la communauté de communes du Haut-Chablais avec les recommandations suivantes développées ci-dessus :

- **Partie 1** : amendement des définitions
- **Partie 2** : complément à apporter sur les servitudes et justification portant sur la suppression de l'ERS9
- **Partie 3** : compléments et modifications à apporter concernant les murs de soutènement, les panneaux photovoltaïques et les annexes (piscine) ; prise en compte des points de vigilance généraux ; justification concernant les évolutions apportées spécifiquement pour la commune des Gets.

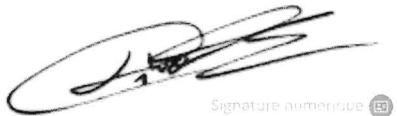
Enfin, je vous informe qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLUiH, votre collectivité devra le mettre en ligne sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU). Depuis le 1er janvier 2023, la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme est une formalité obligatoire pour qu'il devienne exécutoire. Il conviendra de vous assurer, au moment du téléverse-

15 rue Henry-Bordeaux
74998 ANNECY cedex 9
Tél. : 04 50 33 60 00
Mél. : ddt@haute-savoie.gouv.fr
www.haute-savoie.gouv.fr

ment du PLUiH sur le GPU, qu'il corresponde bien au document opposable papier, et qu'il comporte, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

Mes services restent à votre disposition afin de vous accompagner dans l'évolution de votre PLUiH.

Pour la préfète et par délégation,
Le chef du service aménagement, risques,



Signature numérique 

Éloïs DIVOL

Copies : BAFU, sous préfecture de Thonon-les-Bains

15 rue Henry-Bordeaux
74998 ANNECY cedex 9
Tél. : 04 50 33 60 00
Mél. : ddt@haute-savoie.gouv.fr
www.haute-savoie.gouv.fr

