



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la modification simplifiée n°7 du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de La Clusaz (74) par suite
d'un recours gracieux formé par la commune de La Clusaz (74)**

Avis n° 2025-ARA-AC-4135

Avis conforme délibéré le 9 janvier 2026

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré collégalement par voie électronique entre le 07 janvier 2025 et le 9 janvier 2026.

Ont participé à la délibération : Pierre Baena, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Stéphanie Gaucherand, Anne Guillabert, Jean-Pierre Lestoille, Yves Majchrzak, François Munoz, Muriel Preux, Émilie Rasooly, Benoît Thomé et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe en date du 13 octobre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 20 septembre 2024, 3 décembre 2024, 10 avril 2025, 7 juillet 2025, 7 octobre 2025 et 8 décembre 2025 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2025-ARA-AC-3847, présentée le 18 avril 2025 par la commune de La Clusaz (74), relative à la modification simplifiée n°7 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu l'[avis conforme](#) n°2025-ARA-AC-3847 du 18 juin 2025 de la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes concluant que la modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Clusaz (74) requiert une évaluation environnementale ;

Vu le courrier de la commune de La Clusaz envoyé le 10 novembre 2025 enregistré sous le n°2025-ARA-

AC-4135, portant recours contre cet avis conforme ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 12 décembre 2025 ;

Vu la contribution la direction départementale des territoires de la Haute-Savoie en date du 20 novembre 2025 ;

Vu la contribution de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Savoie et de Haute-Savoie Site d'Annecy en date du 25 novembre 2025.

Rappelant que le projet de modification simplifiée n°7 a notamment pour objet de :

- redéfinir les orientations d'aménagement de l'OAP1 « centre-village » permettant un projet de renouvellement urbain mixte sur l'ensemble de l'OAP1 et un découpage en trois secteurs (contre deux actuellement) :
 - secteur 1, à vocation mixte de logements, commerces et services, d'environ 1,2 ha, bordé au nord par le carrefour de la Montagne, la route du col des Aravis et au sud par le bâtiment scolaire Cité Notre-Dame et les terrains de sport. Secteur susceptible d'être le plus rapidement aménagé, il prévoit un programme de constructions (60 logements collectifs, en mixité avec commerce en rez-de-chaussée, dont 20 % en accession sociale et maintien de l'espace santé) ainsi que le développement de l'hébergement touristique (10 % des surfaces de planchers des futures structures hôtelières devront être dédiés à des logements de personnels saisonniers), l'articulation avec le pôle d'équipements situé en bordure sud et le renforcement du stationnement au centre-village (création d'un parking souterrain de 80 places en sus des règles imposées par le PLU) ;
 - secteur 2, d'environ 2,3 ha, délimité au nord par la RD 909 et au sud par la rivière du Nant. Secteur susceptible d'être aménagé à long terme, il prévoit la valorisation des bords du Nant, la création d'une continuité piétonne entre le haut et le bas du village et le développement d'une offre de logements plus conséquente à vocation sociale (réalisation d'environ 35 logements dont environ 60 % de logements sociaux) ;
 - secteur 3, d'environ 1,5 ha délimité au nord par le secteur 1 et au sud par la RD 909. Secteur susceptible d'être aménagé à moyen terme, il correspond au pôle d'équipements et prévoit le développement d'un complexe sportif d'activités de loisirs et événementiels et d'un pôle pour la petite enfance ;
- modifier la carte de l'OAP patrimoniale pour supprimer la qualification d'intérêt patrimonial du bâti intégré au cône de vue emblématique sur la route du col des Aravis ;
- modifier le règlement graphique en :
 - créant la zone UHv-oap1* regroupant l'ancien zonage UTv-oap1 supprimé et en reclassant une partie du zonage UE-oap1 en UHv-oap1* ;
 - classant les parcelles cadastrées B4105, B4107, B2320, B4102, B1873 et B1932 du zonage UHv en zone UHv-oap1* ;
 - supprimant deux secteurs constitutifs de l'emplacement réservé n°7 « équipements publics, espaces publics, voiries et stationnements à La Croix », réduisant sa surface de 1 437 m² à 904 m² au total, situés au nord-ouest du secteur 2 de la future OAP ;
 - supprimant l'identification d'un bâti d'intérêt patrimonial (parcelle B2669, grange de 40 m² d'emprise au sol) pour permettre l'extension de l'hôtel adjacent ;
- modifier le règlement écrit :

- de la zone UH :
 - en créant un sous-secteur UHv-oap1* (concernant exclusivement le secteur 1 défini dans la future OAP), dans lequel :
 - la part minimale de logements sociaux de 35 % exigée au PLU, est abaissée à 20 %¹ ;
 - sont admises les constructions à vocation touristique de type hôtel exclusivement, ainsi que les activités nécessaires à leur fonctionnement (bars, restaurants, commerces, services...);
 - le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles, ne doivent pas excéder 16,5 m ;
 - la surface des fenêtres de toit des constructions à destination d'hôtellerie ne doit pas dépasser 3 % de la surface de toit de la construction ;
 - pour les constructions à vocation d'hébergement touristique sont réglementées le nombre de places de stationnement des hôtels, dortoirs, hébergements de type appart'hôtel et saisonnier², les places visiteurs, incluses dans le bâtiment doivent être adaptées au besoin de l'opération, toutes les places extérieures doivent être non privatisées ;
 - dans le périmètre de l'OAP1, 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 ;
 - pour les secteurs UHv-oap1 et UHv-oap1* : en limitant l'implantation des constructions et installations par rapport aux emprises publiques et voies à 2 m (actuellement dans le secteur UHv-oap1, la limite d'implantation est de 3 m) ;
 - pour le secteur UHhv-oap1, en précisant les modes de calcul des hauteurs maximales des constructions : la hauteur des constructions est mesurée au faîtage, les rez-de-chaussée surélevés doivent être justifiés au regard de la topographie ou de la nature des sols et les combles ne doivent pas dépasser un niveau, sauf dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et UHv-oap6 ;
- de la zone UT en supprimant le sous secteur UTv-oap1oap1, secteur à vocation hôtelière au centre du village où sont admises les constructions et installations à condition qu'elles aient vocation d'hôtel ainsi que les activités directement nécessaires à leur fonctionnement (bars, restaurants, commerces, services...) et les locaux commerciaux uniquement en rez-de-chaussée des constructions à vocation d'hôtel ;

Rappelant qu'à l'appui de son avis conforme du 18 juin 2025 susvisé, l'Autorité environnementale considère :

- que l'évolution du PLU permet la réalisation du pôle Indoor (secteur 3), faisant partie du projet de diversification touristique de la commune et identifié comme une opération « héritage JOP 2030 » et qu'à ce titre, elle s'inscrit dans le projet d'ensemble des JOP 2030 ;
- que le projet d'évolution de l'OAP résulte d'une étude urbaine de pré-programmation et prévoit la création de 95 logements (soit 60 logements supplémentaires par rapport à l'OAP initiale) et d'hé-

1 Le dossier précise que « le nouveau secteur 1 de l'OAP accueillera *a minima* 20 % de logements à vocation sociale conformément au Scot en vigueur, 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 » sur l'ensemble de l'OAP

2 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 et 2 places pour les chambres dites dortoirs et les hébergements de type appart'hôtel et saisonnier, de plus de 4 personnes

bergements touristiques conduisant à une augmentation potentiellement significative de la population locale et de la population touristique qui n'est pas estimée ;

- la situation de forte tension sur la ressource en eau sur la commune de La Clusaz et plus largement dans le territoire des vallées de Thônes et l'absence d'éléments apportant l'assurance de l'adéquation entre les besoins en eau engendrée par l'évolution du PLU et la disponibilité de la ressource en eau, tenant compte les pics de fréquentation touristique et du changement climatique ;
- en matière de gestion des eaux pluviales, que l'infiltration des eaux à la parcelle est interdite par le règlement sanitaire du fait de la mauvaise aptitude des sols à l'infiltration et que la capacité des réseaux publics à collecter les eaux pluviales supplémentaires induites par l'évolution du PLU, possiblement significatives, n'est pas apportée ;
- en matière de mobilité :
 - que les besoins et les capacités actuelles de stationnement sur le secteur du village, les différents modes de déplacements possibles sur ce secteur et les flux associés ne sont pas décrits dans le dossier et empêchent donc d'identifier si les évolutions du PLU en matière de stationnement sont susceptibles d'incidences significatives ;
 - que l'évolution de l'offre de stationnement ne s'appuie pas sur une présentation du futur besoin en stationnement dans l'ensemble du village tenant compte de l'ensemble des évolutions du PLU, dont certaines rendent possibles la réalisation d'aménagements touristiques, par exemple le pôle Indoor, générant une augmentation de la fréquentation de la commune ;
 - que les possibles émissions de gaz à effet de serre induites par cette augmentation-ci ne sont pas évaluées et les mesures prises pour les éviter, les réduire suffisamment et pour éviter tout besoin de compensation ne sont pas exposées ;
- en matière de préservation du patrimoine, que l'identification d'un bâti d'intérêt patrimonial intégré au cône de vue emblématique qu'est la perspective sur la route du col des Aravis, est supprimée, pour rendre possible sa démolition, sans fournir d'étude approfondie et documentée la justifiant, au regard de l'enjeu patrimonial ;
- que le secteur 2 de l'OAP doit faire l'objet d'études géotechniques sans que le dossier apporte plus de précision quant aux objectifs poursuivis par ces études ;

Considérant qu'à l'appui de son recours, la personne publique responsable du PLU a produit un courrier accompagné de documents (notamment une pièce jointe N°6 portant sur « l'actualisation du bilan besoins ressources / La Clusaz secteur communal selon fonctionnement 2025 » et une pièce jointe N°7 portant sur l'analyse des trafics datant de 2022) précisant que :

- le projet d'aménagement du secteur n°1 de l'OAP, totalisant une surface de plancher de 19 616 m² sera lui-même soumis à examen au cas par cas en application des dispositions de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement ;
- concernant la présentation de l'état initial de la population y compris la fréquentation de la commune, le parc de logements et de leur occupation ainsi que la justification de l'évolution projetée :
 - le territoire de La Clusaz accueille 1 663 habitants permanents (données [Insee](#) 2022) et compte 5 153 logements (dont 4 339 résidences secondaires) et 21 hôtels comptabilisant 683 chambres ;
 - les 25 000 lits touristiques présents sur le territoire communal représentent 1 700 000 nuitées par an (dont 1 100 000 en hiver) ;
 - l'OAP n°1 prévoit :
 - plusieurs typologies d'habitats (97 logements et 75 chambres de tourisme) pour répondre à la problématique de déséquilibre de production de logements permanents pour les

populations locales et compenser l'érosion des lits marchands en stabilisant le parc d'hébergement touristique ;

- une soixantaine de logements supplémentaires par rapport au programme de l'OAP initiale et 75 chambres d'hôtel supplémentaires représentant une augmentation d'environ 1,2 % du parc total de logements et de 1,31 % du volume total des nuitées ;
- les ajustements du secteur du centre du village – faisant l'objet de la modification simplifiée N°7 du Plu -ne sont pas corrélés à l'accueil des Jeux olympiques et paralympiques d'hiver « JOP 2030 » et n'auront pas d'incidence à long terme sur la fréquentation touristique ni sur les hébergements, le village olympique étant prévu en dehors de la commune ;
- s'agissant de la gestion des eaux pluviales, la commune indique avoir anticipé la configuration des réseaux et de leur capacité d'accueil dans son règlement sanitaire de mars 2017, que le schéma directeur de gestion des eaux pluviales n'a identifié aucune insuffisance hydraulique et que le secteur n°1 de l'OAP sera équipé de plusieurs ouvrages de rétention étanches chacun doté de surverse et d'un débit de fuite contrôlé à 3 l/s conformément aux prescriptions de l'annexe sanitaire du PLU, et qu'aucune incidence notable n'est attendue au niveau des réseaux existants ;
- s'agissant de l'analyse de l'adéquation des besoins en eau potable³ induits par l'OAP au regard de la disponibilité en eau dans un contexte de changement climatique,
 - la ressource en eau actuellement disponible sur la commune est de 3 938 m³/j (dont 2 115 m³/j sous forme de stockage) ramenée à 3 573 m³/j (dont 2 115 m³/j sous forme de stockage) après minoration de 20 % pour tenir compte des effets du changement climatique⁴ dans le temps ;
 - les besoins :
 - induits par la modification simplifiée n°7 sont estimés sur la base des consommations réelles d'eau potable par catégorie d'usage sur la période 2019-2024 et s'élèvent à environ 51 m³/j (18 615 m³ par an) soit 3,2 % des volumes d'eau consommés annuellement sur la commune⁵ ;
 - à l'échelle de la commune, les consommations en période de pic induites par la modification simplifiée n°7 sont estimées à 2 900 m³/j et les besoins futurs tenant compte de l'évolution de la population prévue par le Scot Fier-Aravis arrêté le 28 août 2019 à 3 023 m³/j ;
 - le dossier conclut que le bilan ressource en eau/besoins est à l'équilibre et que la disponibilité de la ressource en eau est en mesure de répondre aux besoins projetés, sous réserve d'une surveillance du développement effectif du secteur vis-à-vis de la demande en eau et qu'aucune nouvelle ressource n'est envisagée devant la suffisance quantitative des ressources exploitables ;
- s'agissant de la mobilité et des stationnements à l'échelle de la commune :
 - les 62 logements supplémentaires prévus par la modification simplifiée n°7 induiront 80 véhicules supplémentaires et 90 véhicules supplémentaires pour la partie hôtelière soit 170 véhicules jour supplémentaires sur des infrastructures supportant des flux de 4 122 à 6 425 véhicules jour⁶ et que des études spécifiques seront menées dans le cadre du projet d'aménagement ;

3 Le dossier précise que les besoins en eau potable estimés ne tiennent pas compte des besoins en eau pour la production de neige de culture car aucun usage pour la production de neige de culture n'est prioritaire sur les usages « eau potable ».

4 Le courrier de la commune indique que la réduction de 20 % est issue de la méthodologie établie en mai 2023 par la DDT de Savoie à la suite d'une concertation avec les acteurs des territoires de montagne dont le rapport complet et ses annexes sont consultables sur [internet](#).

5 La production d'eau potable de la commune s'élevait en 2022 à 626 638 m³ pour une consommation de 579 124 m³.

6 Les données de trafic sont issues de l'étude des comptages réalisés par Arter à l'initiative de la commune lors de l'hiver 2022.

- des travaux de requalification du pont de l'Ars⁷, faciliteront l'accès et la circulation des bus à la gare routière ainsi que l'accès des voitures au parking à l'entrée du village (projet opérationnel dès l'automne 2026) ;
- le développement des mobilités douces (notamment l'aménagement de places et passerelles piétonnes et de garages à vélos) sera inscrit dans le cahier des charges de la concession d'aménagement et vise à limiter les émissions de gaz à effet de serre et préserver la qualité de l'air ;
- les 80 places de stationnements prévues dans l'OAP seront souterraines pour faciliter les mobilités douces, le parking d'entrée de village confortera le stationnement à l'échelle de la commune et une politique d'amélioration de la rotation du stationnement est mise en place pour une meilleure utilisation des stationnements ;
- s'agissant de la suppression de la qualification de l'intérêt patrimonial d'un bâti intégré au cône de vue emblématique sur la route du col des Aravis pour permettre l'extension de l'hôtel adjacent, le pétitionnaire indique que :
 - le bâti est implanté sur la parcelle B 1873 (et non la parcelle B 2669) et présente une photographie du bâti concerné (cf page 20 du courrier du pétitionnaire) ;
 - sa démolition sera subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
 - l'insertion du bâti permettra de contribuer à renforcer la qualité architecturale et paysagère du secteur étant précisé que les principes d'aménagement du secteur n°1 de l'OAP imposent non seulement le « respect de l'identité patrimoniale et architecturale locale » mais permettent également de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;

Considérant qu'il résulte des éléments communiqués au soutien du recours que :

- l'augmentation de la population locale et de la population touristique liée à la modification N°7 du PLU ne serait pas significative à long terme et susceptible d'induire des incidences notables pour l'environnement ; toutefois, les ajustements du secteur du centre du village – faisant l'objet de la modification simplifiée N°7 du PLU - sont cependant corrélés à l'accueil des Jeux olympiques et Paralympiques d'hiver « JOP 2030 » du fait de la création du pôle Indoor qui fait partie de la liste des ouvrages olympiques dressée par la Solideo et dont le dimensionnement et l'usage à moyen terme sont potentiellement spécifiques à la phase Jeux et sont donc à prendre en compte comme tels ;
- S'agissant de la gestion des eaux pluviales, la capacité des réseaux publics à collecter les eaux pluviales supplémentaires induites par l'évolution du PLU, est justifiée par la mise en place de dispositifs de rétention étanches des eaux pluviales ;
- S'agissant de l'analyse de l'adéquation des besoins en eau potable induits par l'OAP au regard de la disponibilité en eau dans un contexte de changement climatique, le rapport établi en octobre 2025 et transmis à l'appui du recours (cf « l'actualisation du bilan besoins ressources / La Clusaz secteur communal selon fonctionnement 2025) conclut qu'après mise en œuvre de la modification simplifiée N°7 du PLU, « le bilan est excédentaire en situation actuelle et équilibré en situation future » dans une approche qui se veut sécurisante, en incluant les effets du changement climatique, rappelant que l'augmentation de la consommation d'eau potable du fait de la modification du PLU est de 2,5 % des volumes et en rappelant que la priorité sera donnée à l'approvisionnement en eau potable des populations, avant toute production de neige de culture ;⁸

⁷ Les travaux du pont de l'Ars sont identifiés comme « héritage JOP 2030 ».

⁸ la consommation en eau induite par la modification n°7 estimée diffère selon les pièces présentées au recours (14 500 m³/an selon

- s'agissant des mobilités et du stationnement, l'augmentation des flux générés par la modification simplifiée N°7 du PLU compte tenu des aménagements associés ne semble pas significative et susceptible d'induire des incidences notables pour l'environnement à l'exception de la phase Jeux ;
- s'agissant du paysage :
 - la démolition du bâti identifié au L 151-19 du code de l'urbanisme n'est pas compatible avec la préservation du patrimoine et toute modification de ce bâti identifié doit être justifiée par une étude⁹ patrimoniale et technique, approfondie et documentée ;
 - le secteur est compris dans le site inscrit « Prés et bois entre la RN509 et La Clusaz » dont l'intérêt réside principalement dans la conservation d'un espace non bâti en arrière plan de la silhouette historique du bourg (notamment du clocher de l'église et du velum des toitures en tavaillons du centre-village, encore préservé) et qu'en l'absence d'étude paysagère préalable et d'identification de la sensibilité des différents secteurs, il n'est pas démontré que la création du pôle d'équipement « pôle indoor » prévue par l'évolution du PLU prend en compte les enjeux paysagers du site et notamment la préservation des vues emblématiques du bourg ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, il n'est pas assuré que le projet de modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Clusaz (74) ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée.

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Clusaz (74) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle requiert la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est notamment :

- de produire une étude documentée relative à la suppression de l'identification d'un bâti d'intérêt patrimonial intégré au cône de vue emblématique, de la justifier au regard de solutions alternatives, et de décrire ses incidences sur la préservation du patrimoine ;
- de démontrer que la création du pôle d'équipement prévue par l'évolution du PLU prend en compte les enjeux paysagers du site inscrit et notamment la préservation des vues emblématiques du bourg, et de justifier le dimensionnement de ce pôle et son usage vis-à-vis de la phase Héritage des Jeux, et d'exposer comment les mobilités en phase Jeux sont prises en compte.

Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

le courrier du Pétitionnaire et 18 615 m³/an d'après l'étude « bilan besoins ressources » de la commune)

9 Étude non présentée à l'appui du recours

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.