



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)**

**Avis n° 2025-ARA-AC-3847**

**Avis conforme délibéré le 18 juin 2025**

## **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 10 juin 2025 et le 18 juin 2025.

Ont participé à la délibération : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Stéphanie Gaucherand, Anne Guillabert, Jean-Pierre Lestoille, Yves Majchrzak, François Munoz, Émilie Rasooly, Catherine Rivoallon-Pustoc'h, Benoît Thomé, Jean-François Vernoux 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 modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

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 et 10 avril 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 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) de la commune de La Clusaz (74) ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 26 mai 2025 ;

Vu la contribution la direction départementale des territoires de la Haute-Savoie en date du 2 juin 2025 ;

**Considérant** que la commune de La Clusaz (Haute-Savoie) compte 1 701 habitants sur une superficie de 40,6 km<sup>2</sup> (données Insee 2021), qu'elle fait partie de la communauté de communes des Vallées de Thônes, et est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) Fier-Aravis<sup>1</sup> dont l'armature territoriale la qualifie de polarité urbaine de rang 2 (sur quatre niveaux de polarité) ;

**Considérant** que le projet de modification n°7 a pour objet de :

- redéfinir les orientations d'aménagement de l'OAP 1 « 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 public 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 de continuité piétonne entre le haut et le bas du village et le développement de l'offre de logement 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 RD909. Secteur susceptible d'être aménagé à moyen terme, correspond au pôle d'équipement et prévoit le développement d'un complexe sportif d'activités de loisirs et événementiels et d'un pôle 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 m<sup>2</sup> à 904 m<sup>2</sup> au total, situés au nord-ouest du secteur 2 de la future OAP ;
  - supprimant la qualification d'intérêt patrimonial d'un bâti (parcelle B2669, grange de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) pour permettre l'extension de l'hôtel adjacent ;

---

1 Scot approuvé en octobre 2011 en cours de révision

- 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 %<sup>2</sup> ;
      - 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 saisonnier<sup>3</sup>, 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-oap1, secteur à vocation hospitalière 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 ;

---

2 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

3 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

**Considérant** que les zones concernées par la modification n°7 du PLU sont situées :

- dans des zones identifiées comme espaces perméables relais surfaciques de la trame verte et bleue identifiées au Sraddet<sup>4</sup> Auvergne Rhône-Alpes ;
- en partie dans le site « Pré et bois entre la RN 509 et la Clusaz » inscrit sur l'inventaire des sites dont la conservation présente un intérêt général et le site « Cluse du Nom » inscrit sur l'inventaire des sites pittoresques de haute-Savoie ;
- en zone d'aléas faibles à moyens « glissements de terrain » et aléas forts « phénomènes torrentiels » recensé au Plan de prévention des risques en vigueur sur la commune<sup>5</sup> ;

**Considérant** que l'évolution du PLU permet la réalisation du pôle Indoor (secteur 3), qui fait partie du projet de diversification touristique de la commune et est identifié comme une opération « héritage JOP 2030 » et qu'à ce titre, elle s'inscrit dans le projet d'ensemble des JOP 2030 ;

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

**Considérant** la situation de forte tension sur la ressource en eau sur la commune de La Clusaz et plus largement sur le territoire des vallées de Thônes, et l'absence d'éléments apportant l'assurance de la bonne adéquation entre les besoins en eau engendrée par l'évolution du PLU et la disponibilité de la ressource en eau, en prenant en compte les pics de fréquentation touristique et en tenant compte du changement climatique ;

**Considérant** qu'en matière de gestion des eaux pluviales, 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 ;

**Considérant** qu'en matière de mobilité, les besoins et les capacités actuelles de stationnement sur le secteur du village, les différents modes de déplacements possibles sur le secteur et les flux associés ne sont pas décrits dans le dossier et ne permettent donc pas 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 et les réduire suffisamment pour éviter tout besoin de compensation ne sont pas exposées ;

**Considérant** qu'en matière de préservation du patrimoine, 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 ;

---

4 Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires approuvé le 10 avril 2020, en cours de révision

5 PPR approuvé le 15 avril 2013 et dont la modification a été approuvée le 23 octobre 2018

**Considérant** que le secteur 2 de l'OAP doit faire l'objet d'études géotechnique sans que le dossier apporte plus de précision quant aux objectifs poursuivis par ces études ;

**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, le projet de 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 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 :

- présenter un état initial de la population y compris de la fréquentation touristique de la commune, des logements et de leur occupation, des mobilités et notamment des stationnements et des modalités d'accès à la commune, de la ressource en eau et des capacités d'assainissement ;
- justifier l'évolution projetée (population, nombre de logements permanents et touristiques, aménagements touristiques, stationnements, transports, etc.), sans manquer de prendre en compte la place majeure de la commune dans l'accueil des JOP d'hiver 2030, notamment au regard de ses possibles incidences sur l'environnement et la santé humaine ;
- évaluer les incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement et la santé humaine (espace, eau, assainissement, déchets, continuités écologiques, émissions de gaz à effet de serre, patrimoine...), identifier les mesures pour les éviter et les réduire, et si besoin les compenser, les intégrer au projet de PLU (PADD, règlement écrit, graphique, orientations) ; le PLU doit en effet intégrer lui-même les mesures évitant et réduisant ses incidences sur l'environnement, en les optimisant à l'échelle de l'ensemble de la commune, ne devant pas s'en reporter aux mesures ERC des projets qui émaneront de différents opérateurs pour éviter, réduire et compenser les incidences sur l'environnement tel que le pôle Indoor prévu dans le cadre des JOP 2030 ;
- démontrer l'adéquation des besoins en eau induits par l'OAP au regard de la disponibilité en eau dans un contexte de changement climatique ;
- s'assurer de la capacité des réseaux publics à recevoir les rejets d'eau pluviales consécutifs à l'évolution du PLU ;
- produire une étude documentée relative à la suppression de l'identification d'un bâti d'intérêt patrimonial intégré au cône de vue emblématique et de ses incidences sur la préservation du patrimoine.

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.

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.

Pour la mission régionale d'autorité envi-  
ronnementale Auvergne-Rhône-Alpes, sa  
présidente

Véronique Wormser