



Le Maire de La Clusaz

à

**Mission Régionale d'Autorité environnementale
(MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes**
A l'attention de Madame la Présidente de la MRAe
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
Pôle autorité environnementale
69 453 LYON Cedex 06

A La Clusaz, le 07 novembre 2025

Référence : SU/ALG – 11/07 – 2025/168
Affaire suivie par : THOMASSON Benoît et DUROURE Véronique
Téléphone : 04.50.32.65.30
Adresse mail : urbanisme@laclusaz.fr

Objet : Recours gracieux contre l'avis conforme n° 2025-ARA-AC-3847 rendu le 18 juin 2025 par la MRAe Auvergne Rhône-Alpes sur la modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Clusaz (74)

Par courrier recommandé avec accusé de réception n° 1A 217 684 2752 6 et par courriel (ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr)

PJ : 7 (suivant bordereau joint)

Madame la Présidente,

1. Par un avis conforme n° 2025-ARA-AC-3847 du **18 juin 2025 (Pièce jointe n°1)**, la Mission Régionale d'Autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (ci-après la « **MRAe** ») a prescrit à la commune de La Clusaz (74) (ci-après la « **Commune** ») la réalisation d'une évaluation environnementale portant sur la modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme (PLU), après avoir été saisie en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme.
2. Par la présente, la Commune forme un recours gracieux contre l'avis susvisé du **18 juin 2025**, afin qu'y soit substitué un nouvel avis conforme concluant au fait que la modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme (PLU) **ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale**.

Le présent recours gracieux intervient dans un contexte qu'il convient de rappeler brièvement.

3. Dans le cadre de son PLU approuvé par une délibération du **6 avril 2017 (Pièce jointe n° 2)**, la commune de la Clusaz – appartenant à la communauté de communes des Vallées de Thônes elle-même couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Fier-Aravis – a intégré une **Orientation**

d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°1 intitulée « Centre-village », laquelle vise notamment à assurer le « *renforcement de l'animation commerciale en mixité avec l'habitat* » tout en garantissant le « *développement de l'hébergement touristique* ».

Cette OAP s'inscrit ainsi dans la droite ligne du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** de la Commune qui intègre en particulier :

- i) *Un axe 1 intitulé « développer et organiser la vie locale » qui incite notamment à **promouvoir une production du logement plus accessible et adaptée à la population locale et à l'emploi** en « *identifiant et en promouvant des opérations d'habitat collectif et intermédiaire (...) et soutenir la réhabilitation de l'habitat existant, pour lequel une procédure de type OPAH pourrait être instaurée au **centre village*** » et ;*
- ii) *Un axe 2 intitulé « soutenir le **dynamisme économique** de la station » pour « *préserver et renforcer **l'attractivité touristique** de la Clusaz* ».*

4. Entre 2022 et 2023, la Commune a fait réaliser une étude urbaine de préprogrammation sur le secteur « Centre-village », d'une superficie de 4,74 hectares, en y intégrant des ateliers de concertation avec les habitants.

Cette étude a permis de **préciser le scénario d'aménagement de ce secteur central et stratégique pour la Commune**, en s'attachant à rechercher un équilibre entre les trois séries de préoccupations suivantes :

- Conforter la vie au sein de son village ;
- Développer les activités touristiques ;
- Répondre aux besoins et aux attentes des résidents à l'année.

C'est dans ce cadre que la Commune a engagé, le **27 mars 2025**, via un arrêté municipal (arrêté n°2025/138), la **procédure de modification simplifiée n°7 (Pièce jointe n° 3)**, visant notamment à :

1. **Redéfinir les orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP sectorielle 1 « Centre-village »**, afin de permettre un projet de renouvellement urbain mixte à l'échelle de l'ensemble de l'OAP, rendu possible par un **nouveau découpage de l'OAP en trois secteurs au lieu de deux** :

- **Le secteur n° 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. Il prévoit un programme de constructions (environ 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 dédiées 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) ;
- **Le secteur n° 2** d'environ 2,3 ha, délimité au nord par la RD 909 et au sud par la rivière du Nant. Ce secteur est 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);

- **Le secteur n° 3** d'environ 1,5 ha délimité au nord par le secteur 1 et au sud par la RD909. Ce secteur correspond au pôle d'équipement et prévoit la création d'un complexe sportif dédié aux activités de loisirs et événementielles, ainsi que d'un pôle petite enfance.

2. **Modifier la carte de l'OAP patrimoniale** pour supprimer la qualification d'intérêt patrimonial d'un bâti très dégradé à démolir ;

3. **Modifier, en conséquence, le règlement écrit et le règlement graphique.**

Les cartes reproduites ci-après permettent d'appréhender l'évolution entre le PLU en vigueur (**plan 1**) et les trois secteurs de l'OAP n° 1 tels qu'ils sont envisagés dans le cadre de la modification simplifiée n° 7 (**plan 2**) :



plan n° 1 issu du plan des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAP) (pièce 5-1) dans la version initiale du PLU approuvée en 2017



Plan n°2 issu du dossier de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale (examen au cas par cas pour un PLU) du 18 avril 2025

5. Après avoir considéré que l'évolution du PLU ainsi envisagée n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la Commune a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes le **18 avril 2025**, en vue d'obtenir **un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale** conformément aux dispositions de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme.

Cet avis a été rendu par la MRAe le **18 juin 2025** et il précise, à l'inverse de la position de la Commune, que le projet de modification simplifiée n° 7 requiert la réalisation d'une évaluation environnementale car il serait susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Il convient de préciser qu'en application des dispositions de l'article L.122-4 du code de l'environnement, les incidences sur l'environnement et la santé sont appréciées au regard des **critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001**, qui visent, en synthèse, à caractériser **l'ampleur probable des incidences d'un plan ou programme** en fonction de la nature et de la portée du document, de son influence sur d'autres politiques ou projets et de la sensibilité environnementale du territoire concerné. En cas de modification d'un plan ou programme, l'ampleur probable des incidences qui y sont attachées doit être appréciée **à l'aune et dans la mesure des modifications** qui sont apportées au plan ou au programme concerné.

Sur la base de cette grille d'appréciation, les développements intégrés au présent recours gracieux visent à démontrer que, sur chacune des thématiques soulevées par la MRAe dans le cadre de son avis du **18 juin 2025**, les incidences du projet de modification simplifiée n° 7 sur l'environnement et la santé humaine ne sont pas d'une ampleur suffisante pour être qualifiées de « notables » au sens des dispositions de l'article L.122-4 du code de l'environnement.

6. A ce stade, la Commune estime nécessaire de formuler **deux séries d'observations**.

D'une part, il importe de garder à l'esprit que le projet de modification simplifiée n° 7 du PLU se borne à **réagencer l'OAP n° 1, sans remettre en cause les principes initialement retenus dans le cadre du PLU approuvé en 2017 et en demeurant dans l'épure du PADD de la Commune.**

La philosophie générale de cette modification simplifiée consiste en effet à :

- Redécouper l'OAP n° 1 en **trois secteurs**, là où il n'en comportait que deux jusqu'à présent ;
- Permettre, ce faisant, d'identifier un **secteur n° 1 (S1)** qui sera le premier à être aménagé et qui doit devenir multifonctionnel (habitat, commerce dont pharmacie et maison de santé sous contrôle de la collectivité pour assurer la pérennité de l'offre de soin sur le territoire, restauration, tourisme...);
- Permettre une **augmentation très mesurée du nombre de logements** intégrés à l'OAP, puisqu'une soixantaine de logements supplémentaires (représentant **à peine plus de 1%** du parc total de logements de la Commune) y sont ajoutés.

D'autre part, il convient de rappeler que la saisine de la MRAe intervient dans le cadre de l'application des dispositions **encadrant l'évaluation environnementale des « plans et programmes »** (en l'occurrence le plan local d'urbanisme de la Commune).

C'est donc bien dans ce cadre et à cette échelle que les enjeux liés à la modification simplifiée n° 7 du PLU doivent être appréciés, étant précisé que les enjeux spécifiquement liés aux incidences du projet d'aménagement et de construction envisagé au sein du secteur n° 1 (S1) – qui a sous-tendu l'essentiel des modifications portées par le projet de modification simplifiée n° 7 du PLU – seront eux-mêmes appréciés dans le cadre des dispositions **encadrant l'évaluation environnementale des « projets »**.

En l'occurrence, la Commune a confié le **19 février 2025** à la société « PVG » en sa qualité de mandataire du groupement momentané d'aménageurs regroupant les sociétés SOGIMM et EDIFIM ANNECY LEMAN (ci-après les « **Sociétés concessionnaires** »), **un contrat de concession à risque** relevant des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

C'est dans ce cadre que le projet d'aménagement et de construction portant sur le secteur n° 1 (S1) et intitulé « *La Croisée des Terres* » sera développé pour une surface de plancher (SDP) totale de **19 616,37 m²** et sera lui-même soumis à un **examen au cas par cas** en application des dispositions de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement.

7. **Au bénéfice de ces précisions liminaires**, le présent recours gracieux a pour objet de clarifier, préciser et synthétiser les éléments qui, selon la Commune, viennent témoigner de l'anticipation et de la maîtrise des **cinq problématiques** spécifiquement relevées dans le cadre de votre décision du **18 juin 2025**, à savoir :

- Les enjeux liés à l'évolution de la population locale et de la population touristique susceptible d'être rattachée à la modification simplifiée n° 7 du PLU (A.) ;
- Les enjeux liés à la gestion des eaux pluviales se rattachant à la modification simplifiée n° 7 du PLU (B.) ;
- Les enjeux liés à l'adéquation entre les besoins en eau potable induits par la modification simplifiée n° 7 du PLU et la ressource en eau disponible (C.) ;
- Les enjeux liés aux évolutions en matière de mobilités, de modalités d'accès à la commune et de stationnements induites par la modification simplifiée n° 7 du PLU (D.) ;
- Les enjeux liés à la suppression de la qualification d'intérêt patrimonial d'un bâti très dégradé à démolir (E.).

A. Sur la maîtrise des enjeux liés à l'évolution de la population locale et de la population touristique susceptible d'être rattachée à la modification simplifiée n° 7 du PLU

8. Dans le cadre de votre décision du **18 juin 2025**, vous avez relevé que **le projet d'évolution de l'OAP** :

- « **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** » ;

- « 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** (...) » et de « **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 ».

Sur cette thématique particulière, la Commune est en mesure de vous apporter **quatre séries de précisions**.

En premier lieu, la Commune est en mesure de produire, à l'appui du présent recours gracieux et sur la base des données disponibles les plus récentes, un **descriptif détaillé de l'état initial de la population et des typologies d'habitats**.

En l'occurrence, la commune de La Clusaz compte aujourd'hui :

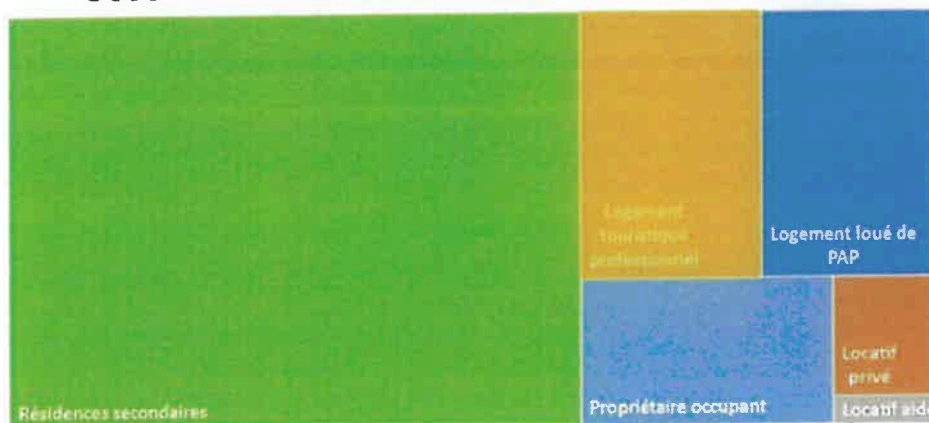
- Une population de **1 663 habitants** (INSEE 2022) qui connaît **un déclin démographique continu depuis 1999** (-18%) ;
- Une fréquentation touristique saisonnière importante, concentrée sur les périodes hivernale et estivale dans la mesure où la Commune est essentiellement développée sur le modèle de **la villégiature**.

L'habitat, qui se décompose en **habitat permanent et secondaire** accueillant la population locale et en **hébergement touristique** accueillant la population touristique, y est ainsi réparti :

- **5 153 logements** dont :
 - o **814 résidences principales** (comprenant 567 propriétaires occupants, 202 locataires dans le parc privé et 45 logements sociaux) ;
 - o **4 339 résidences secondaires** (qui représentent 71% des lits touristiques du territoire et 84 % du parc total).
- **21 hôtels** sur la commune au 1^{er} janvier 2025, pour un total de **683 chambres** (INSEE 2025) ;
- **25 000 lits touristiques au total**, dont :
 - o 12 458 lits touristiques **mis sur le marché de la location touristique** et répartis de la manière suivante : 4772 lits en meublés de tourisme gérés par des agences immobilières ; 4078 lits loués de particuliers à particuliers via des plateformes d'intermédiation locative ; 1738 lits hôteliers ; 935 lits en résidences de tourisme ; 577 lits en village vacances et 333 lits en camping ;
 - o 12 542 lits touristiques qui correspondent à des **logements secondaires privés**.
 - o Ces 25 000 lits touristiques représentent environ 1 700 000 nuitées par an (1 100 000 en hiver et 600 000 en été).

En synthèse, la répartition du parc de logement de La Clusaz est ainsi regroupée :

OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS DE LA CLUSAZ



Une enquête réalisée en 2024 auprès de 411 propriétaires de La Clusaz a permis de qualifier la **typologie et les pratiques des résidents secondaires** :

- Près de 51 % des propriétaires sont des retraités originaires d'Auvergne-Rhône-Alpes, leur proximité favorisant une occupation régulière du logement et une double résidence qui contribue à la vie du village toute l'année ;
- 49 % ne louent pas leur résidence secondaire ;
- 36 % ont un usage mixte (occupation et location) avec en moyenne 6 semaines louées par an ;
- 13 % sont des loueurs professionnels ;
- Seuls 2 % n'y séjournent jamais (volets clos).

En deuxième lieu, la Commune estime nécessaire de préciser que la description initiale de la population et de l'habitat sur le territoire met en lumière **plusieurs déséquilibres**.

On peut notamment citer (i) une pression immobilière, (ii) une raréfaction de logements accessibles pour les résidents permanents, (iii) un recul du nombre de lits professionnels, (iv) une dépendance croissante aux stratégies locatives des propriétaires privés et (v) la fermeture de certains hôtels et la sortie de résidences de tourisme du marché locatif (ex : vente de « La Résidence »).

Dans ce contexte, les problématiques auxquelles la Commune fait face sont **doubles** :

- Maintenir **l'habitabilité du territoire** en favorisant la production de logements permanents pour les populations locales – l'augmentation des prix de l'immobilier rendant l'accès au logement plus difficile pour certains ménages – et pour les travailleurs saisonniers, la préservation des emplois au sein de la commune est essentielle ;
- Compenser **l'érosion des lits professionnels (marchands)** du territoire tout en minorant la dépendance aux meublés de tourisme et en stabilisant le parc d'hébergement touristique qui génère près de deux millions de nuitées par an (2024 : 1.7 M, source G2A).

Pour y répondre, elle a veillé à définir avec précision – en amont de la procédure d'évolution du PLU – **une stratégie de l'habitat cohérente et volontariste** en réponse aux constats établis :

- **Par la rédaction d'une feuille de route politique adoptée en conseil municipal le 2 juillet 2020** « *LOGEMENT Ambition : Ensemble, imaginons une politique ambitieuse pour réchauffer nos lits froids et permettre à nos jeunes de rester vivre à la Clusaz* ». Cette feuille de route vise à produire des logements accessibles à la population et aux saisonniers, permettre l'amélioration de l'habitat touristique sans nuire à l'habitat local et rencontrer les résidents secondaires pour imaginer de nouvelles solutions de location (**Pièce jointe n° 4**) ;
- **par une politique de l'habitat définie par le conseil municipal transmise par courrier à la Chambre Régionale des Comptes le 1^{er} juillet 2022** qui « *a pour ambition de stabiliser la situation démographique à l'horizon 2030 et de créer les conditions favorables au maintien d'une vie à l'année sur le territoire (implantation de jeunes actifs, continuité dans la trajectoire résidentielle des ménages via l'accès à la propriété, implantation durable des travailleurs saisonniers, ouverture de classes etc...)*. » Cela signifie qu'il s'agit de mettre en œuvre « *une politique de l'habitat volontariste : bail réel solidaire pour l'accession à la propriété, rachat d'un hôtel pour le transformer en logements saisonniers, initiation d'un programme d'habitat coopératif pour les habitants, contribution au maintien d'un centre de classes de neige et découverte* » (**Pièce jointe n° 5**).

La programmation de l'OAP n°1 relaye ces différents principes en prévoyant les typologies d'habitats suivants :

- Au sein du **Secteur 1 (S1)** : **62 logements** (52 en vente libre, 15 en BRS, 5 logements supprimés) et **75 chambres de tourisme** (90 créées, 15 supprimées) ;
- Au sein du **Secteur 2 (S2)** : **35 logements**, dont environ 21 logements sociaux ;
- Au sein du **Secteur 3 (S3)** : complexe sportif d'activités de loisirs et événementiels (pôle Indoor prévu dès le projet de PLU en 2017, qui est venu naturellement s'inscrire dans le projet JOP 2030, afin de disposer d'éléments structurants en phase « héritage ») et d'un pôle petite enfance.

En troisième lieu, le projet d'aménagement qui a justifié l'évolution du PLU s'inscrit dans **cette stratégie maîtrisée, équilibrée et respectueuse** des dynamiques locales :

Sur le **plan de l'habitat**, seule une **soixantaine de logements supplémentaires** est prévue par rapport à la programmation initiale de l'OAP n° 1, ces logements supplémentaires étant prévus sur le secteur 1 (S1) suivant la répartition suivante :

- 52 logements en vente libre ;
- 15 logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Cette évolution représente :

- Une évolution d'environ 7,6 % du nombre de résidences principales (62 / 814) ;
- Une progression de **1,2 % du parc total de logements** (62 / 5 173).

Sur le **plan touristique**, la programmation est la suivante :

- 90 chambres nouvelles (*hostel* et boutique-hôtel) et 15 chambres existantes supprimées, soit **75 chambres supplémentaires** d'une ouverture annuelle de 270 jours, générant environ 22 275 nuitées supplémentaires,
- Ce qui correspond à **une augmentation modérée de 1,31 % du volume total de nuitées**.

Il s'agit ainsi d'opérer une optimisation qualitative de l'offre touristique, sans intensification excessive de la fréquentation afin de répondre à plusieurs enjeux identifiés :

- **Favoriser l'habitat permanent**, en diversifiant l'offre pour les ménages locaux et les personnes souhaitant revenir vivre sur la commune ;
- **Renforcer le parcours résidentiel**, avec la création de 15 logements en Bail Réel Solidaire, ciblant prioritairement les locataires du parc privé et social ;
- **Assurer un équilibre économique**, via 52 logements en vente libre, destinés à devenir majoritairement des résidences secondaires à occupation régulière, contribuant à la vitalité du territoire ;
- **Requalifier l'offre touristique** avec un programme hôtelier de 90 chambres (*hostel* et boutique-hôtel), en remplacement de 15 chambres existantes par la démolition de l'« **Alp'hôtel** », en lien, notamment en matière de synergie commerciale, avec le futur Pôle Indoor ;
- **Développer l'offre sociale** sur le secteur 2, avec 35 logements dont environ 60 % à vocation sociale, contribuant à diversifier l'habitat tout en consolidant l'accueil des ménages modestes.

Il importe de préciser que ces évolutions de l'offre touristique, telles qu'elles sont accompagnées par le projet de modification simplifiée n° 7 du PLU, **ne remettent aucunement en cause les orientations initiales de l'OAP n° 1, lesquelles prévoient dès l'origine « l'extension de la structure hôtelière existante »**.

En dernier lieu, l'avis de la MRAE requiert la prise en compte de **l'accueil des Jeux olympiques et paralympiques d'hiver « JOP d'hiver 2030 »** par la Commune de la Clusaz :

- Sur le volet de la **fréquentation touristique**, celle-ci **n'est pas impactée** à long terme. La Commune n'accueillera que les épreuves de ski de fond, de sorte que les ajustements du secteur centre du village – faisant l'objet de la modification simplifiée n° 7 du PLU – ne sont pas corrélés à cet événement. La logique de sobriété foncière et de limitation des incidences pérennes prévue par le PLU est maintenue.
- Sur le **volet hébergement**, les aménagements prévus ne sont pas corrélés aux JOP dès lors que (i) le village olympique qui accueillera les délégations participant aux épreuves se déroulant à La Clusaz et au Gand Bornand sera implanté à Saint-Jean-de-Sixt et (ii) les autres catégories de personnes œuvrant pour les JOP – organisateurs, bénévoles, presse etc...- seront hébergées dans le parc touristique existant, sans création de logements supplémentaires. De ce fait, les JOP 2030 n'apporteront pas de pression touristique supplémentaire à La Clusaz.

Au final, les éléments ainsi produits dans le cadre du présent recours gracieux viennent confirmer que :

- Les enjeux liés aux évolutions engendrées en matière d'habitat, de fréquentation touristique et d'hébergement dans la Commune **ont bien été analysés** par la Commune ;
- Les évolutions associées en ce qui concerne l'habitat (augmentation de 1,2 % du parc total de logements) et l'offre touristique (augmentation de 1,31 % du volume total de nuitées, dans le respect du principe d'extension de la structure hôtelière existante inscrit dans l'OAP n° 1 initiale) **ne sont pas significatives et ne sont donc pas susceptibles d'induire des incidences notables pour l'environnement.**

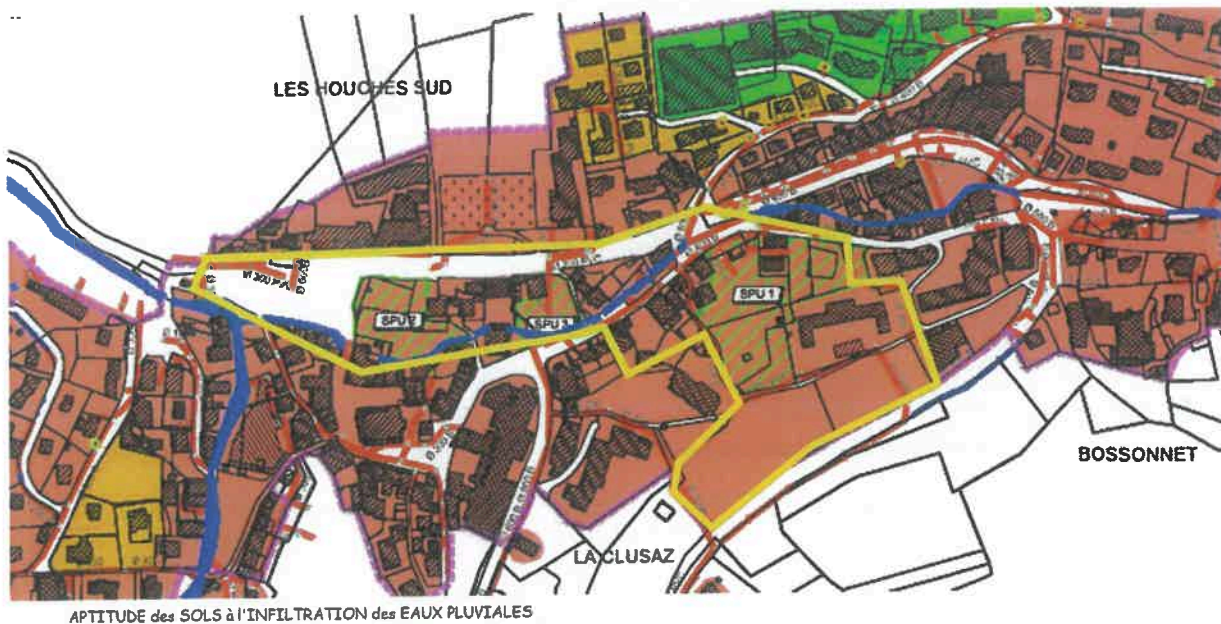
B. Sur la maîtrise des enjeux liés à la gestion des eaux pluviales se rattachant à la modification simplifiée n° 7 du PLU

9. Afin de garantir une gestion optimale des eaux pluviales dans le cadre de l'OAP n°1, la commune de la Clusaz **a anticipé cette question de la configuration des réseaux et de leur capacité d'accueil** dans son règlement sanitaire datant de mars 2017 conformément à l'article L. 2224-10 du CGCT qui délimite notamment :

- Une **zone rouge** à l'intérieur de laquelle l'infiltration à la parcelle est déconseillée. Dans ces secteurs, **des dispositifs de rétention étanches** doivent donc être mis en place pour gérer les eaux pluviales, avec un rejet régulé des eaux vers le milieu naturel ou un collecteur ;
- Une **zone verte** au sein de laquelle l'infiltration à la parcelle est obligatoire.

En l'occurrence, l'OAP n° 1 est intégralement située en **zone rouge**.

Le plan ci-dessous, extrait de l'annexe sanitaire du PLU sur lequel le périmètre de l'OAP n° 1 a été schématiquement représenté par un trait sous teinte jaune, permet de l'établir :



Vert:	Aptitude Bonne à l'infiltration : -> l'infiltration est Obligatoire, -> Dispositif d'infiltration avec ou sans surverse.
Vert 2:	Aptitude Moyenne à l'infiltration, mais : -> Grande Surface Disponible, -> Absence de Risque à l'aval, -> Dispositif d'infiltration obligatoire avec surverse.
Orange:	Aptitude Moyenne à l'infiltration : -> L'infiltration doit être envisagée, mais doit être confirmée au Permis de Construire par une étude géopédologique à la parcelle. - si l'infiltration est possible, elle est obligatoire : Dispositif d'infiltration avec ou sans surverse obligatoire. - si l'infiltration est impossible : Dispositif de rétention étanche avec débit de fuite et surverse obligatoire.
Rouge	Aptitude Mauvaise à l'infiltration (forte densité de l'urbanisation, Risques Naturels, Périmètre de Protection de Captages, ...) -> L'infiltration des Eaux Pluviales est Déconseillée. -> Dispositifs de Rétention Étanche avec débit de fuite et surverse obligatoire.

Extrait de l'annexe sanitaire au PLU – volet eaux pluviales

10. S'agissant spécifiquement du **secteur n° 1 (S1)**, au sein duquel doit être développé le projet d'aménagement et de construction ayant justifié l'ajustement du PLU via la modification simplifiée n° 7, la Commune est en mesure de confirmer que :

- Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales n'a identifié **aucune insuffisance hydraulique** ;
- Il est prévu **d'améliorer la situation existante** en équipant le secteur concerné de **plusieurs ouvrages de rétention étanches**, chacun étant doté d'une **surverse** et d'un **débit de fuite contrôlé à 3 l/s**, conformément aux prescriptions de **l'annexe sanitaire du PLU**.

En pratique, ces aménagements seront opérés suivant les principes détaillés sur le schéma ci-dessous :



Schéma de gestion des eaux pluviales au sein du secteur n° 1 (S1) de l'OAP n°1

➤ **Zone A (contours verts)** correspondant à la maison médicale :

Située en **zone rouge**, cette parcelle sera équipée d'une rétention étanche sans infiltration, avec surverse et débit de fuite limité à 3 l/s, raccordée au collecteur principal de la commune (capacité suffisante). Aucun dispositif n'existe actuellement, donc aucun écrêtement des pluies d'orage n'est assuré. L'exutoire projeté sera connecté au réseau existant au passage du Vatican (canalisation béton D300). Les caractéristiques de la parcelle sont les suivantes :

- Surface totale : 807 m² ;
- Surface imperméable : 619 m² ;
- Volume de rétention prévu : 13 m³, avec rejet maîtrisé de 3 l/s vers le réseau d'eaux pluviales existant.

➤ **Zone B avec contours bleus et Zone C avec contours orange** correspondant à l'hôtel et aux logements sociaux :

Également situées en **zone rouge**, ces parcelles seront équipées de **deux dispositifs de rétention capables d'écrêter environ 50 m³ d'eaux pluviales**, avec un rejet direct vers le ruisseau, sans emprunter le réseau communal. Cela évite toute surcharge du réseau existant. Le débit sera maîtrisé à l'aval, avec un écrêtement dimensionné pour une pluie décennale, garantissant un rejet contrôlé vers le ruisseau du Var (noté « Nant » dans le schéma directeur). Les caractéristiques des parcelles sont les suivantes :

- Surface totale : 2 680 m² et 2 804 m² ;
- Surface imperméable : 2 010 m² et 2 405 m² ;
- Volume de rétention prévu : 41 m³ et 49 m³, avec rejet maîtrisé de 3l/s vers le ruisseau du Var (Nant).

Pour les zones B et C, le schéma directeur préconise la mise en place de dispositifs de rétention au niveau de **la SPU 1 / OAP 1**, ce qui est bien pris en compte dans le Projet d'aménagement :



Schéma de gestion des eaux pluviales SPU1 – zonage de l'assainissement (volet eaux pluviales)
Annexes sanitaires au PLU (Document de synthèse)

- **Analyse :**
 - **Exutoire :** Présence de réseau EP (Ø 300) au nord et un réseau EP (Ø 400) longeant à l'ouest. Exutoire final : ruisseau « Le Nant ».
 - **Ruissellements amont :** Faibles même si les pentes amont sont de 15 à 20 %.
 - **Proximité au cours d'eau :** Le Ruisseau « Le Nant », partiellement busé en bas de parcelle se trouve en zone rouge du PPR.
 - **Autres :** Le SPU étudié est en zone de risque faible de glissement de terrain au sein du PPR.
 - **Travaux prévus :** Zone d'équipements publics.

Au final, il y a lieu de conclure au fait que les futurs aménagements rendus possibles par la modification simplifiée n° 7 du PLU intègrent une **gestion anticipée et adaptée des eaux pluviales**, de telle sorte **qu'aucune incidence notable n'est attendue au niveau des réseaux existants**.

C. Sur la maîtrise des enjeux liés à l'adéquation entre les besoins en eau potable induits par la modification simplifiée n° 7 du PLU et la ressource en eau disponible

11. Vous avez par ailleurs relevé, dans votre avis du 18 juin 2025, que « *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 engendrés 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 ;* » justifierait la soumission du projet de modification simplifiée n° 7 du PLU à évaluation environnementale.

12. Sur ce sujet, la Commune est également en mesure de vous apporter **deux séries d'explications circonstanciées** qui seront, nous l'espérons, de nature à vous rassurer.

En premier lieu, il importe de **prendre la mesure des consommations supplémentaires** susceptibles d'être induites par le projet de modification simplifiée n° 7 du PLU.

En l'occurrence, la Commune a obtenu de la part de son délégataire, la SPL « O des Aravis », **une analyse des consommations réelles d'eau potable** réalisée à partir des données de facturation sur la période 2019-2024 (hors année 2021 liée à la crise sanitaire).

Il en ressort que les ratios moyens par catégorie d'usagers sont les suivants :

- Habitat permanent : **95 m³/an par abonnement** ;
- Résidences secondaires : **26 m³/an par abonnement** ;

S'agissant des consommations d'eau en contexte hôtelier, il est d'usage de retenir les données d'entrées suivantes :

- Taux d'occupation moyen : **70 %, en comptabilisant 1,5 client par chambre** ;
- Consommation moyenne : **300 l/jour par client, soit 109,5 m³/an.**

Sur la base de ces données d'entrée, on peut estimer que les consommations annuelles complémentaires qui seront issues des constructions rendues possibles par la modification simplifiée n° 7 de la manière suivante :

- 62 logements supplémentaires, soit $62 \times 95 \text{ m}^3/\text{an} = \mathbf{5\ 890 \text{ m}^3/\text{an}}$;
- 75 chambres d'hôtel supplémentaires, soit $(75 \times 1,5 \times 109,5 \text{ m}^3/\text{an}) \times 0,7 = \mathbf{8\ 623 \text{ m}^3/\text{an}}$;

Soit un total de consommation complémentaire rattachable à la modification simplifiée n° 7 du PLU de l'ordre de **14 500 m³/an.**

Or, selon le **Rapport sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS) de 2022**, le volume total mis en distribution pour la Commune en 2022 était de **626 638 m³** et le volume total consommé était de **579 124 m³**.

Au final, les consommations complémentaires rattachables à la modification simplifiée n° 7 du PLU ne représenteraient ainsi que **2,5 % des volumes d'eau consommés annuellement à l'échelle de la Commune.**

En second lieu, la Commune a prêté **la plus grande attention** aux remarques formulées par la MRAe en ce qui concerne les **enjeux de la bonne adéquation entre les besoins en eau** engendrés par l'évolution du PLU (et plus généralement à l'échelle de la Commune) **et la disponibilité de la ressource en eau**, en prenant en compte les **pics de fréquentation touristique** et en tenant compte du **changement climatique.**

Dans ce cadre, elle a missionné la société Hydraulique Ingénierie Systèmes & Organisation (His&O) afin que cette dernière produise une **note technique circonstanciée sur cette thématique.**

En substance, il ressort de cette note technique datée d'octobre 2025 (**Pièce jointe n° 6**) que :

- Le schéma directeur d'alimentation en eau potable du territoire établi sur la période 2017-2019 est « *relativement vétuste* », notamment en ce qu'il n'intègre pas les apports de la nappe du Fernuy, de la source de Combe-Rouge et de la retenue de la Ferriaz équipée d'une bêche alimentaire ;

- En intégrant les différentes ressources disponibles tout en tenant compte de la situation la plus défavorable (débit d'étiage), la **ressource en eau actuelle** à l'échelle de la Commune peut être estimée à hauteur de **3 938 m³/j** ;
- En appliquant une hypothèse de **réduction de l'ordre de 20 %** de la ressource à l'étiage dans le futur eu égard à **l'impact climatique**, conformément à la méthodologie établie en mai 2023 par la DDT de la Savoie à la suite d'une concertation avec les acteurs des territoires de montagne ¹, la **ressource disponible dans le futur** est estimée à hauteur de **3 573,40 m³/j** ;
- En intégrant les consommations complémentaires susceptibles d'être rattachées à la modification simplifiée n° 7 du PLU, les **besoins en eau potable à l'échelle de la Commune** sont, en **pic de consommation**, estimés à hauteur de **3 000 m³/j** (2901,38 m³/j en situation actuelle et 3023,94 m³/j en situation future) ;
- Suivant la méthodologie établie par la DDT de la Savoie, le bilan « besoins/ressources » doit être considéré comme **excédentaire** si les besoins sont **inférieurs à 80% de la ressource mobilisable** et **équilibré** si les besoins sont **compris entre 80 et 90% de la ressource mobilisable** ;
- En l'espèce, les besoins correspondent à 73 % de la ressource en situation actuelle (bilan excédentaire) et à 84 % de la ressource en situation future (bilan équilibré) en tenant compte – sur la base d'hypothèses majorantes et sécuritaires – de l'impact climatique ;
- Au final, les infrastructures exploitées de la Commune sont donc **capables de supporter les aménagements projetés** sous réserve d'une surveillance du développement effectif du secteur vis-à-vis de la demande en eau.

A la lumière de l'ensemble de ces conclusions, il y a lieu de conclure au fait que (i) le projet de modification simplifiée n° 7 du PLU **n'induit aucune incidence notable sur la ressource en eau** et que (ii) l'analyse globale qui a été conduite à l'échelle de la Commune confirme la **bonne adéquation entre les besoins en eau et la disponibilité de la ressource en eau**, y compris dans une configuration future intégrant les enjeux liés à l'impact climatique.

D. Sur la maîtrise des enjeux liés aux évolutions en matière de mobilités, de modalités d'accès à la commune et de stationnements induites par la modification simplifiée n° 7 du PLU

13. Dans le cadre de votre avis du 18 juin 2025, vous avez ensuite abordé le sujet des mobilités, du stationnement et des modalités d'accès dans les termes suivants :

- Vous avez tout d'abord estimé qu'il était nécessaire de « **présenter un état initial (...) des mobilités et notamment des stationnements et des modalités d'accès à la commune (...)** » ;

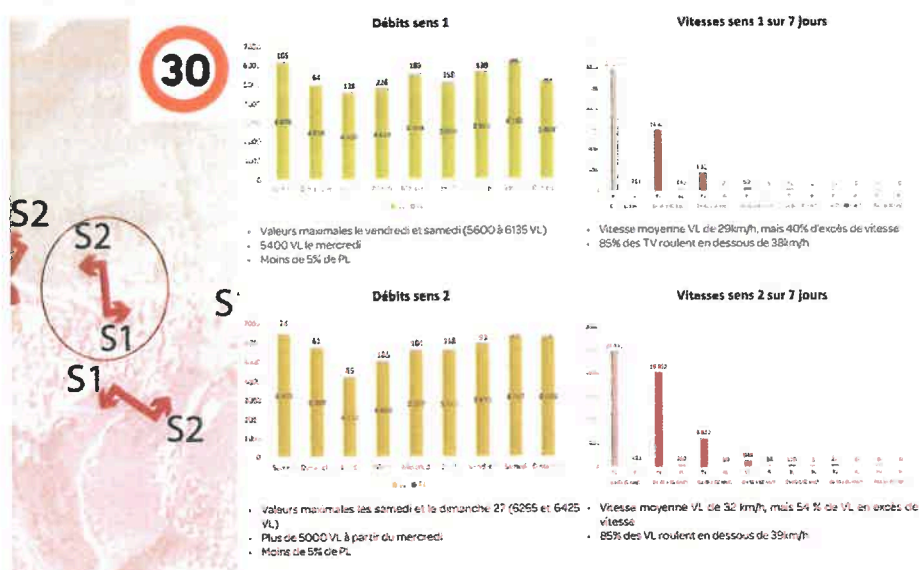
¹ Le rapport complet du diagnostic de l'évolution des ressources en eau en Savoie dans un contexte de changement climatique établi en mai 2023 et ses annexes sont consultables via le lien suivant : https://www.savoie.fr/web/sw_111293/Ose73/EtudedelevolutiondesressourceseneauenSavoiedansuncontextedechangementclimatique

- Vous avez ensuite considéré « **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 ».

Sur ces différentes thématiques, la Commune est en mesure de vous apporter **deux séries de précisions**.

14. En premier lieu, en ce qui concerne les **flux de circulation**, la Commune a fait réaliser des **comptages** lors de **l'hiver 2022** par le bureau d'études ARTER. Les résultats de ces comptages sont consignés dans un rapport établi en **avril 2022 (Pièce jointe n° 7)**, lequel fait apparaître ce qui suit au niveau de la RD 909 située sur la partie Nord de l'OAP n° 1 :

Poste 1 - RD909



Les flux constatés ont ainsi varié, en fonction des jours et des sens de circulation, entre **4 122 véhicules par jour** et **6 425 véhicules par jour**.

Le projet de modification simplifiée n° 7 du PLU induira, quant à lui, des flux supplémentaires que l'on peut estimer, en moyenne, à **80 véhicules supplémentaires** pour les 62 logements et à **90 véhicules supplémentaires** pour les 75 chambres d'hôtel.

Si l'on rapporte ces évolutions (**+ 170 véhicules**) aux flux mesurés en 2022, on parvient à une augmentation très limitée de l'ordre de :

- **+4 %** par rapport à une journée à 4 122 véhicules ;
- **+2,6 %** par rapport à une journée à 6 425 véhicules.

Ces évolutions sont donc **modérées** et **absorbables** par les infrastructures existantes, étant précisé que les études spécifiquement réalisées dans le cadre du projet d'aménagement et de construction envisagé au sein du secteur n° 1 de l'OAP n° 1 permettront de le confirmer.

En complément de ces éléments, la Commune tient par ailleurs à rappeler qu'afin de réduire les flux de circulation et les nuisances associées en cœur de village, des aménagements sont programmés pour favoriser le stationnement en entrée de village, à savoir :

- Des **travaux de requalification du pont de l'Ars** en entrée de village pour faciliter l'accès et la circulation des bus à la gare routière et l'accès des voitures au parking d'entrée de village (projet qui sera opérationnel dès l'automne 2026) ;

Au surplus, le **développement des mobilités douces** serait assuré via (i) la création de deux places piétonnes dans le cadre de la concession d'aménagement, favorisant les déplacements doux et la convivialité ; (ii) l'aménagement d'une passerelle piétonne reliant le bas du village à la zone d'équipements publics (crèche, école, maison de santé, pôle indoor), renforçant ainsi les liaisons piétonnes et réduisant la dépendance à la voiture individuelle et (iii) la création d'un garage à vélo couvert et sécurisé. Ces éléments sont inscrits dans le cahier des charges de la concession d'aménagement évoquée au paragraphe 6. du présent recours gracieux.

Ces actions visent à créer une **continuité urbaine attractive, sécurisée et moderne** en cohérence avec les objectifs du PADD : favoriser les mobilités douces, limiter les émissions de gaz à effet de serre et préserver la qualité de l'air et des espaces naturels.

15. *En second lieu*, les enjeux liés au **stationnement** ont été pris en compte sous trois angles distincts :

- Tout d'abord, comme l'indique la notice de présentation du projet de modification simplifiée n° 7, au sein du secteur n° 1 (S1) de l'OAP n° 1 qui accueillera le projet d'aménagement et de construction ayant justifié l'adaptation du PLU, « *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** », ce qui permettra de réduire l'emprise au sol des usages de stationnement, de limiter les nuisances vis-à-vis des piétons, de préserver le paysage et d'améliorer le cadre de vie en cœur de village ; Cela facilitera également la place des mobilités douces. Au surplus, des stationnements « vélos » seront intégrés dans les constructions nouvelles ;*
- Ensuite, ainsi qu'il a été précisé ci-dessus, un **agrandissement du parking d'entrée de village** permettra, par ailleurs, de conforter et de mieux répartir le stationnement à l'échelle de la Commune ;
- Enfin, la Commune confirme qu'elle œuvre à **l'amélioration de la rotation du stationnement sur voirie**, grâce à une politique de tarification incitative permettant d'assurer une meilleure utilisation des emplacements sans créer de nouvelles emprises.

Au final, il s'infère des éléments ci-dessus que les enjeux liés aux mobilités (flux de circulation, stationnement et limitation des nuisances vis-à-vis des piétons) **ont pleinement été pris en compte** dans le cadre du projet de modification simplifiée n° 7 du PLU.

E. Sur l'absence d'enjeu lié à la suppression de la qualification d'intérêt patrimonial d'un bâti très dégradé à démolir

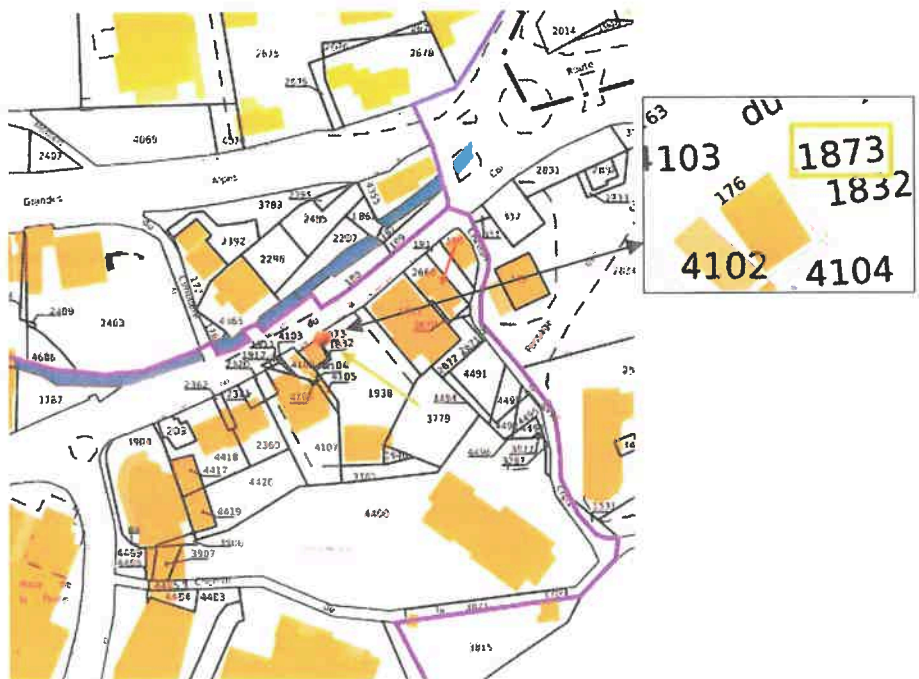
16. Enfin, il a été relevé dans votre avis que la suppression de « la qualification d'intérêt patrimonial du bâti intégré au cône de vue emblématique sur la route du col des Aravis (parcelle B2669, grange de 40 m² d'emprise au sol) pour permettre l'extension de l'hôtel adjacent » n'avait pas fait l'objet « d'étude approfondie et documentée la justifiant, au regard de l'enjeu patrimonial ».

Sur cette dernière thématique, la Commune est en mesure de vous apporter les précisions suivantes.

17. D'une part, il convient de rectifier **deux erreurs matérielles** qui figurent dans la notice de présentation de la modification simplifiée n° 7 du PLU et dans votre avis conforme du 18 juin 2025.

D'abord, le bâti initialement identifié au titre d'un intérêt patrimonial ou architectural au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et dont la qualification sera supprimée par l'effet de la modification simplifiée n° 7 du PLU correspond à une ancienne grange de 40 m² située sur la **parcelle cadastrée B 1873**, et non pas sur la **parcelle cadastrée B 2669**.

Ces éléments sont confirmés par l'extrait cadastral ci-joint, au sein duquel la flèche verte indique la parcelle cadastrée B 1873 (accueillant l'ancienne grange initialement identifiée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme) et la flèche rouge désigne la parcelle cadastrée B 2669 (non concernée par une telle qualification).



Ensuite, la photographie de la grange de 40 m² présentée dans la notice de présentation de la modification simplifiée n° 7 du PLU **ne correspond pas au bon bâtiment**.

Par ailleurs, l'insertion du futur bâti permettra de contribuer à **renforcer la qualité architecturale et paysagère** du secteur, étant précisé que les **principes d'aménagement du secteur n° 1 (S1) de l'OAP n° 1**, tels qu'ils résultent du projet de modification simplifiée n° 7 du PLU, 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** en privilégiant notamment l'utilisation d'énergies renouvelables (sauf impossibilité technique), l'utilisation de matériaux biosourcés, ce qui réduit les émissions de gaz à effet de serre.

Au final, conformément à la doctrine du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Haute-Savoie, la suppression de l'identification formelle du chalet de 40m² au titre d'un intérêt patrimonial ou architectural au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est donc **parfaitement envisageable**, dès lors que :

- Le bâtiment présente une **vétusté ou une obsolescence technique manifeste** ;
- Il est **inoccupé** ;
- Une **évolution urbaine cohérente avec le site** est nécessaire.

* *
*

19. En conclusion, il s'infère de l'ensemble des éléments développés ci-dessus que chacune des incidences potentielles du projet de modification simplifiée n° 7 du PLU s'avère, en réalité, **d'ores-et-déjà anticipée et maîtrisée**.

Dans ce contexte, la Commune vous demande de bien vouloir prendre acte de ce qui précède en **substituant un avis conforme concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale à votre avis conforme n° 2025-ARA-AC-3847 du 18 juin 2025**.

Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien réserver à notre démarche et vous prions de croire, Madame la Présidente, en l'expression de notre haute considération.

Le Maire,
Didier THEVENET



Le cliché photographique ci-dessous représente le bon bâtiment, tel qu'il est implanté sur la parcelle cadastrée B 1873 :



Photo 3 : Parcelle B 1873 route du Col des Aravis

18. D'autre part, au bénéfice de ces clarifications, la Commune entend **replacer dans son exact contexte** la suppression de l'identification du bâti ci-dessus désigné au titre d'un intérêt patrimonial ou architectural au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

D'emblée, on rappellera que la démolition d'un bâtiment revêtant un intérêt patrimonial ou architectural au sens de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme **n'est pas interdite**, une telle qualification ayant seulement pour effet de **soumettre sa démolition à l'obtention d'un permis de démolir**, sans pour autant imposer à l'autorité administrative du surseoir à statuer ou faire obstacle à la démolition du bâtiment (voir, en ce sens, CE, 27 juillet 2015, *Sté immobilière Chêne Roc*, n° 381248).

Dans le prolongement de ces principes, le règlement du PLU de la Commune prévoit d'ailleurs que, dans les secteurs UTV* et UTV-oap1, tout projet de démolition d'une construction portant sur des bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial est **subordonné à la délivrance d'un permis de démolir**.

Autrement posé, l'identification du bâti ci-dessus désigné au titre d'un intérêt patrimonial ou architectural au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ne faisait pas, en elle-même, obstacle à sa démolition.

Pour autant, la Commune a souhaité procéder à la suppression de cette identification, en cohérence avec l'état réel du bâti concerné.

Comme le fait apparaître le cliché photographique ci-dessus :

- Le bâtiment concerné est très dégradé, il est constitué de matériaux légers et il présente un état d'usure avancé réduisant considérablement son intérêt patrimonial ;
- De plus, il ne correspond pas à la typologie « chalet » caractéristique de la Commune, il n'a jamais fait l'objet de restauration et il est inoccupé.

PIECES JOINTES AU RECOURS GRACIEUX

- Pièce jointe n° 1 :** Avis conforme n° 2025-ARA-AC-3847 rendue le 18 juin 2025 par la MRAE Auvergne Rhône-Alpes ;
- Pièce jointe n° 2 :** Délibération du 6 avril 2017 de la commune de la Clusaz approuvant son PLU ;
- Pièce jointe n° 3 :** Arrêté municipal du 27 mars 2025 engageant la procédure de modification simplifiée n°7 ;
- Pièce jointe n° 4 :** Feuille de route politique sur le logement adoptée en conseil municipal le 2 juillet 2020 ;
- Pièce jointe n° 5 :** Politique de l'habitat définie par le conseil municipal et transmise par courrier à la Chambre Régionale des Comptes le 1^{er} juillet 2022 ;
- Pièce jointe n° 6** Etude besoins/ressources en eau établie par le bureau d'études His&O – octobre 2025 ;
- Pièce jointe n° 7** Etude des flux de circulation établie par le bureau d'études ARTER – avril 2022.