

LCZ_PLU_MS7_Evaluation environnementale	2
LCZ_PLU_MS7_Résumé non technique	200
2026_09_03_LCZ_MS7_Rapport Hist&O ressources eau potable	
EE_annexe	232



Modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Clusaz

Évaluation environnementale
Septembre 2026



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

Chapitre I. Présentation du projet et démarche d'évaluation environnementale	1
1.1. Contexte communal.....	3
1.2. La procédure en cours	4
1.3. Une procédure soumise à évaluation environnementale	16
Chapitre II. Analyse de l'articulation avec les plans et programmes	21
2.1. La hiérarchie des normes	23
2.2. Analyse de l'articulation avec les plans et programmes	26
Chapitre III. État initial de l'environnement	41
3.1. Préambule	43
3.2. Cadre physique	44
3.3. Paysage et patrimoine	54
3.4. Milieux aquatiques et ressources en eau	72
3.5. Biodiversité	84
3.6. Risques majeurs	98
3.7. Nuisances et pollutions	106
3.8. Énergie et climat	116
3.9. Synthèse et hiérarchisation des enjeux	120
Chapitre IV. Incidences de la modification du PLU sur l'environnement	123
4.1. Préambule méthodologique	125
4.2. Evaluation globale de la MS7	127
4.3. Évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000	147
4.4. Focus sur les thématiques / secteurs d'enjeux.....	150
4.5. Evaluation des effets cumulés des procédures concernant le PLU de La Clusaz	163
Chapitre V. Synthèse des mesures ERC	172
Chapitre VI. Explication des choix et alternatives envisagées	178
6.1. Justification des choix faits au regard des objectifs de protection de l'environnement.....	180
Chapitre VII. Dispositif de suivi.....	184
Chapitre VIII. Méthodes utilisées	188
8.1. Un outil d'aide à la décision.....	190
8.2. Synthèse des méthodes	190

Table des cartes

Carte n°1.	Localisation de La Clusaz.....	3
Carte n°2.	Localisation du point de la modification	5
Carte n°3.	OAP sectorielle dans le PLU en vigueur.....	Erreur ! Signet non défini.
Carte n°4.	Extrait du plan de zonage du PLU de La Clusaz (Citadia Conseil)	7
Carte n°5.	Evolution prévue pour l'OAP n°1	Erreur ! Signet non défini.
Carte n°6.	Synthèse - Extrait du zonage modifié dans le cadre de la MS7	15
Carte n°7.	Topographie	46
Carte n°8.	Géologie	48
Carte n°9.	Gisements et ressources en matériaux.....	49
Carte n°10.	Occupation du sol	51
Carte n°11.	Usages du sol.....	52
Carte n°12.	Patrimoine	62
Carte n°13.	Cours d'eau	73
Carte n°14.	Zones humides.....	75
Carte n°15.	Vulnérabilité de la ressource en eau	77
Carte n°16.	Patrimoine naturel	87
Carte n°17.	Trame verte et bleue du SRADDET	89
Carte n°18.	Trame verte et bleue du SCoT.....	91
Carte n°19.	Fonctionnalité des corridors écologiques de la Communauté de communes de la vallée de Thones 92	
Carte n°20.	Dynamique écologique sur la commune	94
Carte n°21.	Continuités écologiques	96
Carte n°22.	Extrait du PPRN de La Clusaz.....	100
Carte n°23.	Synthèse des risques naturels	101
Carte n°24.	Synthèse des risques technologiques	104
Carte n°25.	Synthèse des nuisances et pollutions	108
Carte n°26.	Carte Stratégique Air	112
Carte n°27.	Exposition aux polluants atmosphériques	114
Carte n°28.	Sites Natura 2000 sur et à proximité de la commune	148

Table des tableaux

Tableau n°1.	Occupation du sol de La Clusaz (OCS-GE, 2023)	50
Tableau n°2.	Usages du sol de La Clusaz (OCS-GE, 2023)	50
Tableau n°3.	Ressources pour l'alimentation en eau potable de la commune	78
Tableau n°4.	Volumes d'eau prélevés par ressource en 2023 (RPQS 2024)	79
Tableau n°5.	Volumes journaliers mobilisables en situation actuelle et future.....	80
Tableau n°6.	Évolution des besoins en eau sur le territoire de La Clusaz	81
Tableau n°7.	Bilan besoins / ressources en eau sur le territoire de La Clusaz	81
Tableau n°8.	Caractéristiques de la station d'épuration dont dépend la commune	82
Tableau n°9.	Habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du plateau de Beauregard au réseau Natura 2000	85
Tableau n°10.	Habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de la chaîne des Aravis au réseau Natura 2000	86
Tableau n°11.	Arrêtés de catastrophes naturelles	98
Tableau n°12.	Sites CASIAS sur la commune (Géorisques, 01/2026)	106
Tableau n°13.	Classement sonore des infrastructures routières (Services de l'État, 2023)	107
Tableau n°14.	Valeurs réglementaires et sanitaires concernant la qualité de l'air	113
Tableau n°15.	Synthèse et hiérarchisation des enjeux à l'échelle de l'OAP sectorielle « Centre-village »	120
Tableau n°16.	Questions évaluatives.....	126
Tableau n°17.	Ressources exploitées par O des Aravis	150
Tableau n°18.	Besoins futurs de la commune en eau potable.....	152
Tableau n°19.	Bilan besoins / ressources en situation actuelle et future	153
Tableau n°20.	Synthèse des effets cumulés.....	166
Tableau n°21.	Synthèse des mesures proposées	174

Table des figures

Figure n°1.	Principes d'aménagement du secteur 1	10
Figure n°2.	Principes d'aménagement du secteur 2	11
Figure n°3.	Principes d'aménagement du secteur 3	12
Figure n°4.	Principes généraux du droit en matière d'articulation des plans et programmes	23
Figure n°5.	Schématisation des composantes de la TVB (SCoT Fier Aravis, 2026)	88
Figure n°6.	Emissions de polluants atmosphériques en 2024 en tonnes (Atmo AURA)	111
Figure n°7.	Production d'énergies renouvelables sur la commune en 2023 (ATMO AURA)	117
Figure n°8.	Émissions de GES sur la commune en 2023 (ATMO AURA)	118
Figure n°9.	Comptages au niveau de la RD909 (ARTER 2022)	162

Table des photos

Photo 1.	Bâtiment (Mosaïque Environnement)	14
Photo 2.	Mini-golf du centre-bourg © Yves Surmont ; Giratoire route des Grandes Alpes © Google Street View 44	
Photo 3.	Photographie du début du XX ^e siècle sur le secteur de l'OAP	55
Photo 4.	La Clusaz aujourd'hui (photo Mosaïque Environnement)	55
Photo 5.	Deux bâtiments anciens côté nord du ruisseau du Var (photo Mosaïque Environnement)	57
Photo 6.	Au premier plan, le nouveau front de rue depuis le centre du bourg et plus loin l'hôtel qui correspond à un ancien bâtiment... (photo Mosaïque Environnement)	57
Photo 7.	Arrivée sur le giratoire (photo Mosaïque Environnement)	58
Photo 8.	Le groupe scolaire de la fin des années 1950 (photo Mosaïque Environnement)	58
Photo 9.	Le centre périscolaire (photo Mosaïque Environnement))	59
Photo 10.	Exemples de chalets traditionnels en secteur urbain de La Clusaz	60
A propos de ces éléments repérés, le rapport de présentation du PLU actuel indique :		60
« Ces éléments sont parfois regroupés, et forment des ensembles homogènes dont les plus importants sont identifiables au Fernuy, au Var, sur le plateau des Confins et au centre-village. Le plus souvent, ils ponctuent le territoire communal, sous la forme de constructions isolées caractéristiques des implantations du bâti traditionnel issu des pratiques agro-pastorales. Ils constituent autant de témoins historiques et culturels de La Clusaz, qui, outre leurs caractéristiques architecturales propres, jouent souvent un rôle de repère visuel et identitaire dans le paysage. »		60
Rapport de présentation partie 4 – page 50		60
L'outil L151-19 du code de l'urbanisme est utilisé dans le PLU pour repérer des « constructions isolées caractéristiques des implantations du bâti traditionnel issu des pratiques agro-pastorales ». Il est ainsi caractéristique que, en dehors de l'église et sa petite halle, un seul autre bâtiment à l'intérieur du centre ancien soit repéré à ce titre.....		61
Cela est dû, vraisemblablement au poids du modèle néo-régional dominant au moment du développement urbain lié au tourisme à partir des années 1970. Au début du XX ^e siècle, deux types de bâtiments aux aspects architecturaux différents cohabitent sur la commune :		61
Photo 11.	Photo ancienne 1934 (Archives départementale de Haute Savoie)	61
Photo 12.	Carte postale ancienne	61
Photo 13.	Style néo régional (photo Mosaïque Environnement)	63
Photo 14.	Photo ancienne 1920 (Archives départementale de Haute Savoie)	64
Photo 15.	Les trois bâtiments aujourd'hui (photo Mosaïque Environnement)	64
Photo 16.	Façade Nord du petit bâtiment (Photo Mosaïque Environnement)	65
Photo 17.	Façade Est du petit bâtiment et à gauche le reste du gros bâtiment (Photo Mosaïque Environnement)	66
Photo 18.	Le site inscrit (entouré de rouge) et le secteur de l'OAP (en jaune) (Photo Mosaïque Environnement) 67	
Photo 19.	V1 - Vision sur le site inscrit à hauteur du pôle enfance (Photo Mosaïque Environnement)	68
Photo 20.	V2 - Vision sur le site inscrit après le pôle enfance (Photo Mosaïque Environnement)	69
Photo 21.	Lac de la Feriaz et retenue collinaire de l'Étale © Christian Drone © Tinié Josserand	74
Photo 22.	Tourbière de Beauregard © Amandine Ban.....	76
Photo 23.	Dispositifs de gestion des déchets au carrefour de la Montagne	109
Photo 24.	Des bâtiments de taille et d'aspects hétérogènes (Photo Mosaïque Environnement).	154
Photo 25.	Le secteur à requalifier (photo Mosaïque Environnement)	155
Photo 26.	La vue emblématique depuis le mini-golf (photo Mosaïque Environnement)	157
Photo 27.	Le bâtiment ancien et le clocher (photo Mosaïque Environnement)	158
Photo 28.	Coupure visuelle au niveau d'un autre bâtiment repéré au titre du L151-19 (photo Mosaïque Environnement)	158

Glossaire

CCVT : Communauté de communes des Vallées de Thônes

COVNM : Composés Organiques Volatiles Non Méthaniques

DOCOB : Document d'Objectifs (Natura 2000)

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

ENR : Energie Renouvelable

MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

MS7 : Modification simplifiée n°7

NO2 : Dioxyde d'azote

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation

PM : Particulate Matter (particules en suspension, ou particules fines)

PRSE : Plan Régional Santé Environnement

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SRC : Schéma Régional des Carrières

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SOX : Dioxyde de soufre

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

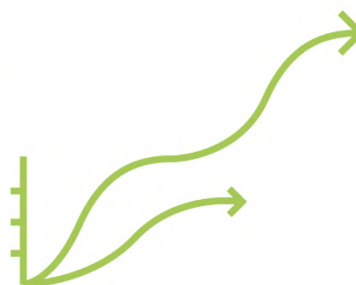
STEP : Station d'Épuration des eaux usées

ZPS : Zone de Protection Spéciale (réseau Natura 2000)

ZSC : Zone Spéciale de Conservation (réseau Natura 2000)



Chapitre I. Présentation du projet et démarche d'évaluation environnementale



I.I. Contexte communal

I.I.a. La localisation



La Clusaz est une commune située en Haute-Savoie, en Auvergne-Rhône-Alpes. Elle se trouve à 30 km à l'est d'Annecy et à 10km à l'est de Thônes. D'une superficie d'environ 40km², cette station-village du massif des Aravis compte 1 663 habitants en 2022 (INSEE, 2022).



Carte n°1. Localisation de La Clusaz

I.I.b. Les documents d'urbanisme en vigueur

Elle fait partie de la **communauté de communes des Vallées de Thônes** et est couverte par le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Fier-Aravis**, approuvé le 3 mars 2026. La Clusaz y occupe une place de polarité urbaine de rang 2 (sur 4 niveaux de polarité), soit de « Polarité secondaire ». Le SCoT prévoit qu'il faut « Conforter le développement des polarités secondaires à travers leur capacités d'accueil résidentielles, commerciales et touristiques ».

La commune dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé par une délibération du Conseil Municipal en date du **6 avril 2017**.

Il a, depuis, fait l'objet de plusieurs modifications simplifiées (modifications simplifiées n°1 à 6, en 2018, 2019, 2021, 2022 et 2023), et 2 modifications de droit commun sont en cours ainsi que la présente modification simplifiée n°7, en plus de la présente modification simplifiée. Dans le cadre de son PLU, la commune a intégré une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) sectorielle n°1 intitulée « centre-village » qui vise notamment à assurer le « renforcement de l'animation commerciale en mixité avec l'habitat », tout en garantissant le « développement de l'hébergement touristique ».

I.II. La procédure en cours

I.II.a. Contexte

La commune a mené, en 2022-2023, une étude urbaine de préprogrammation sur le secteur centre-village en s'attachant à rechercher un équilibre entre 3 séries de préoccupations :

- ❖ conforter la vie au sein de son village ;
- ❖ développer les activités touristiques ;
- ❖ répondre aux besoins et aux attentes des résidents à l'année.

Cette étude a abouti à l'établissement d'un scénario d'aménagement. Elle visait notamment à conforter la vie au sein de son village, à développer les activités touristiques et à répondre aux besoins et attentes des résidents à l'année. Elle a été réalisée sur un secteur plus restreint que celui de l'OAP 1 « centre village », représenté comme suit dans la notice de présentation de la MS7.

Photo satellite du site/ Citadia Conseil



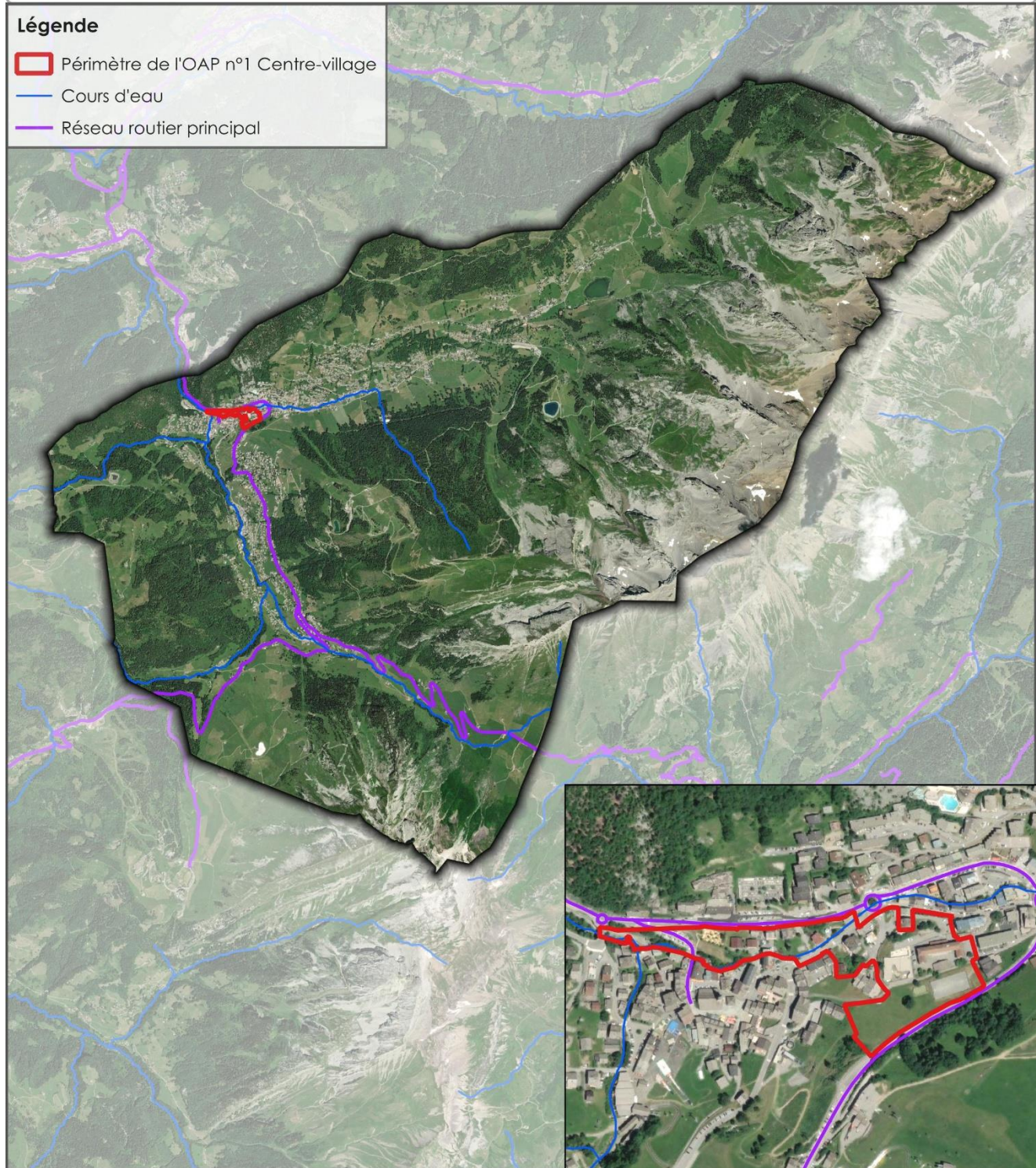
Carte n°2. Secteur de l'OAP n°1 « centre village ».

D'autre part, la MS7 a pour objet de redéfinir les sous-secteurs de l'OAP 1, mais pour les besoins du développement du projet étudié dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Cela explique que les principales évolutions du PLU concernent le futur secteur 1 de l'OAP (avec en particulier la création d'un nouveau secteur UHv-oap1*) et non l'ensemble du périmètre de l'OAP 1. Dans ce contexte, l'essentiel des développements de l'évaluation environnementale est consacré au futur secteur 1 de l'OAP et le pôle indoor, dont la réalisation au sein du futur secteur 3 est déjà rendue possible par le règlement issu du PLU de 2017 (zone UE-oap1), n'a pas vocation à être placé au coeur de l'évaluation environnementale de la MS7, contrairement aux souhaits exprimés par la MRAe. Ce propos liminaire nous semble incontournable afin d'anticiper les remarques qui pourraient être formulées par la MRAe dans son futur avis.

Le site concerné par la MS7 du PLU de La Clusaz est un secteur urbain dense de centre-village, d'une superficie de 4,74 hectares dont le périmètre est localisé sur la carte page suivante.

Localisation du point de la modification

Commune de La Clusaz



Source : Cadastre 2026, BD TOPO
Fond : ESRI Satellite

Réalisation : 25/02/2026



Echelle 1:52 000



MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Carte n°3. Localisation du point de la modification



Dans ce cadre, la procédure de modification simplifiée n°7 (MS7) prescrite le 27 mars 2025 vise notamment à faire évoluer le PLU :

- en adaptant les principes d'aménagement de l'OAP n°1 et le règlement au regard des résultats de l'étude urbaine et du pré-programme défini par la commune ;
- en renforçant les dispositions relatives à la qualité environnementale et paysagère pour ce secteur stratégique du centre village de la commune.

Actuellement cette OAP est divisée en deux secteurs qui prévoient notamment :

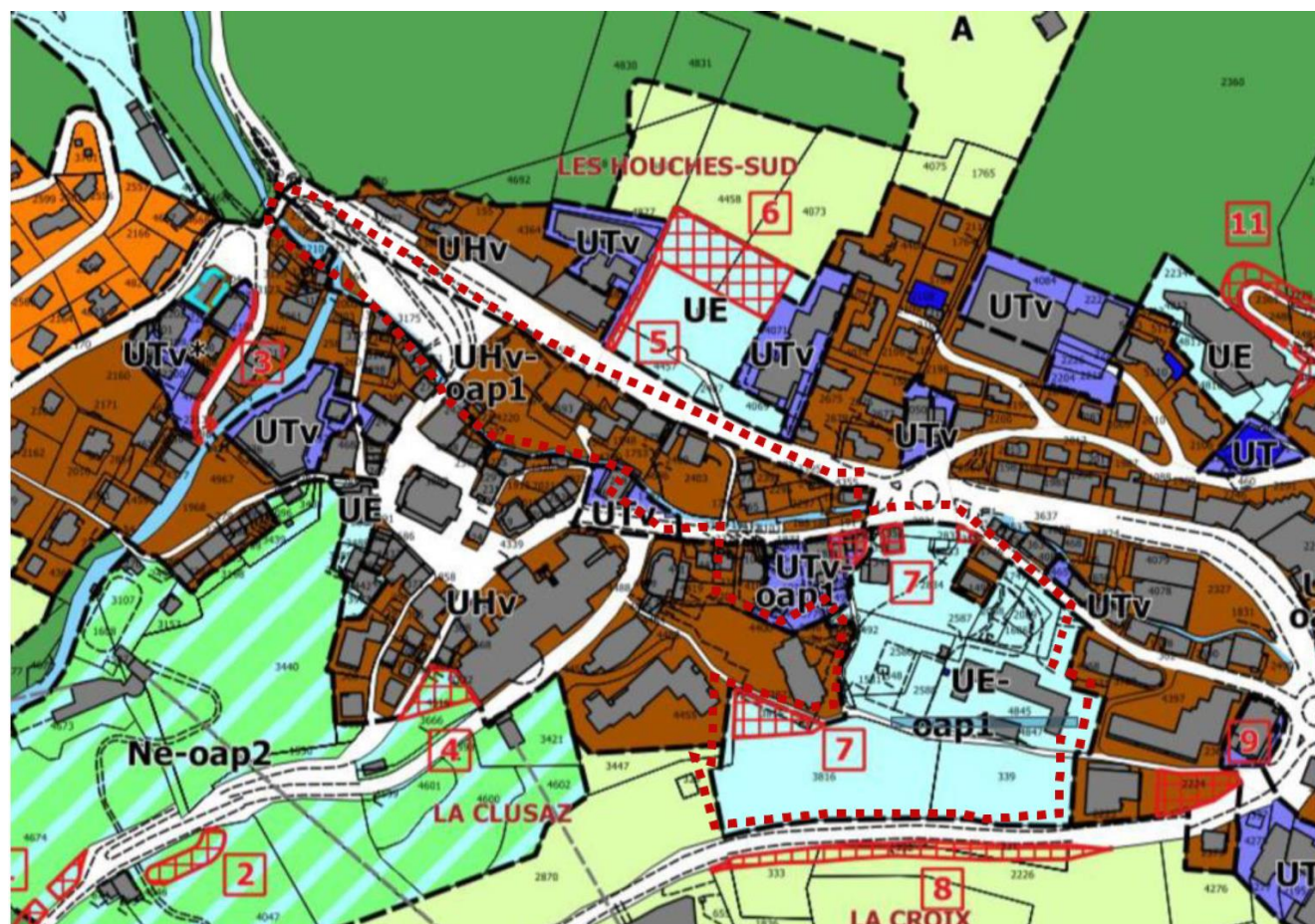
- ❖ **Secteur 1** : une opération de renouvellement urbain mixte avec de l'habitat (un minimum de 35 logements) et de l'activité commerciale, un parking souterrain public, l'extension de la structure hôtelière existante ;
- ❖ **Secteur 2** : un complexe d'activités de loisirs et événementielles ainsi qu'un pôle d'équipements petite enfance, l'aménagement d'une esplanade



Carte n°4. OAP sectorielle dans le PLU en vigueur

Le secteur de l'étude est réglementé par 4 zones au sein du PLU :

- ❖ La zone **UE-oap1** : équipements publics ou d'intérêt collectif autour de l'école,
- ❖ La zone **UTv** et **UTv-oap1** : activités touristiques et de loisirs au centre-village (dont hôtel existant)
- ❖ La zone **UHV-oap1** : zone urbanisée de mixité de l'habitat et des fonctions au centre-village,
- ❖ La zone **UHV** : cabinet médical (non inclus dans le périmètre de l'OAP1 approuvé dans le PLU en 2017 mais intégré dans le périmètre de l'étude urbaine).



ZONAGE

Zones Urbaines :

- UHv - Zone urbanisée de mixité de l'habitat et des fonctions au centre village
- UH1 - Zone urbanisée à vocation dominante d'habitat de moyenne densité
- UH2 - Zone urbanisée à vocation dominante d'habitat de faible densité
- UH2I - Zone urbanisée à vocation dominante d'habitat de faible densité, soumise à sensibilité paysagère
- UE - Zone urbanisée à vocation spécifique d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- UT - Zone urbanisée à vocation spécifique d'activités touristiques et de loisirs
- UTv - Zone urbanisée à vocation spécifique d'activités touristiques et de loisirs au centre-village
- UX - Zone urbanisée à vocation d'activités économiques industrielles et artisanales dominantes

Zones à Urbaniser à court ou moyen terme :

- 1AUH1 - Zone d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat dense et/ou de moyenne densité
- 1AUH2 - Zone d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat de moyenne densité

Zones Agricoles :

- A - Zone à caractère agricole dominant

Zones Naturelles :

- N - Zone à caractère naturel dominant
- Na - Secteur de gestion des espaces naturels d'alpages
- Ne - Secteur à caractère naturel dominant de gestion des équipements publics ou d'intérêt collectif
- Ng - Secteur destiné aux aménagements et équipements goliques
- Ntc - Secteur de gestion des terrains de camping-caravanage

EMPLACEMENTS RESERVES

- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
- Numéro de l'emplacement réservé
- Emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

AUTRES

Au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme

- Secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) numérotés de 1 à 21

Au titre de l'article L.122-11-3° du Code de l'Urbanisme

- Chalet d'alpage ou bâtiment d'estive

Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

- Secteur de mixité sociale

A titre indicatif

- Remontées mécaniques
- Bâtiment agricole
- Bâtiment nouveau

Carte n°5. Extrait du plan de zonage du PLU de La Clusaz (Citadia Conseil)

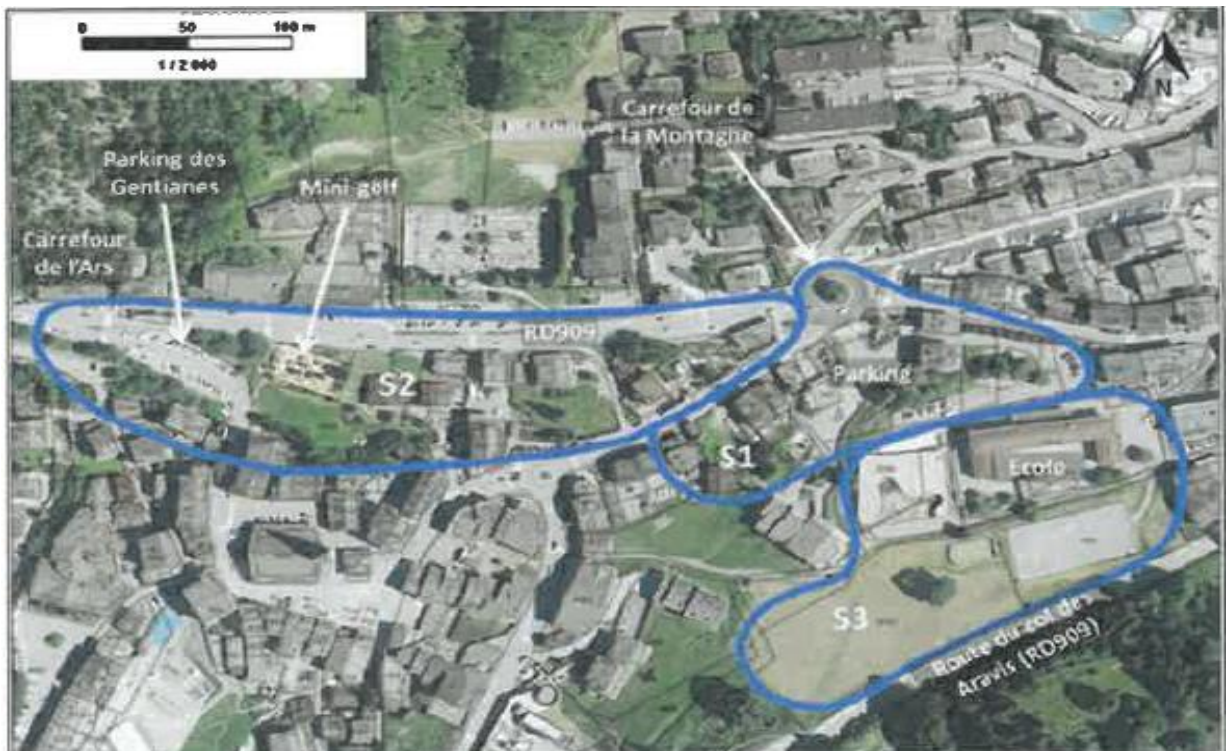
I.II.b. Objectifs et contenu de la modification simplifiée n°7

L'objectif de la modification est triple :

a. Redéfinir les orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP sectorielle 1 « centre village »

L'objectif est 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 3 secteurs :

- ❖ **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 commerces en rez-de-chaussée, dont 20% en accession sociale et le 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) ;



Carte n°6. Les 3 secteurs de l'OAP

- ❖ **le secteur n°2** d'environ 2.3 ha, délimité au nord par la RD909 (ex RN509) et au sud par le ruisseau du Var¹. Ce secteur est susceptible d'être aménagé à long terme. Il prévoit la valorisation des bords du ruisseau du Var, la création de continuités 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 qui a été réalisé récemment. On notera qu'un projet de pôle de loisirs et événementiel a fait l'objet d'un Permis de Construire accordé le 10

¹ Par erreur, l'OAP parle du ruisseau du Nant. Le nom du ruisseau est bien le ruisseau du Var.

juillet 2026." Le périmètre de l'OAP évolue légèrement : de nouvelles parcelles sont intégrées principalement sur le secteur 1 pour répondre au projet d'aménagement dans son ensemble et, en particulier, celles du cabinet médical.

Les principes d'aménagement de l'OAP sont modifiés.

Modifications des principes d'aménagement de l'OAP	
Volonté	PLU en vigueur
Engager un projet d'aménagement global reposant sur un principe de mixité fonctionnelle.	Prévoit uniquement un large pôle d'équipement.
Évolutions à apporter	
• Périmètre du pôle d'équipement : réduction au nord pour accueillir des logements, des commerces, des services, de l'activité touristique. • Accès et dessertes : préservation de l'accès actuel pour desservir l'opération de rénovation urbaine à l'amont depuis le carrefour de la Montagne, maintien de la desserte de l'école puis le passage du Vatican, création d'un cheminement doux, préservation de l'accès au pôle d'équipements, aménagement d'accès piétons ; • Formes urbaines : orientations complémentaires en matière d'insertion paysagère des constructions (limite de la hauteur à 16.5 m, respect de l'identité patrimoniale et architecturale locale, performance énergétique des bâtiments, réemploi des matériaux, structuration du front bâti...) ; • Espaces collectifs et de stationnement : amélioration des aménagements (création d'espaces publics, traitement paysager qualitatif, stationnement selon les normes imposées par le règlement du PLU en fonction de la destination de chaque construction, parking public de 80 places en sus, création d'emplacements publics de stationnement vélo dans les 3 secteurs de l'OAP n°1). • Programme de construction : ajout d'un principe de constructions à vocation dominante d'habitat à l'est, en mixité avec des commerces et services en rez-de-chaussée, maintien d'un espace santé sur le secteur 1, réalisation d'un programme à vocation touristique avec une ou plusieurs structures hôtelières.	

Par ailleurs, l'élaboration du Plan Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 approuvé par l'intercommunalité par délibération du 27 janvier 2026 impose une nouvelle dynamique de construction privilégiant les résidences principales et une mixité sociale renforcée. Pour s'y conformer, la commune de La Clusaz prévoit que l'OAP accueillera à terme à minima 35% de logements sociaux (35 logements sociaux pour un total de 95 logements envisagés), sur les nouveaux secteurs 1 et 2.

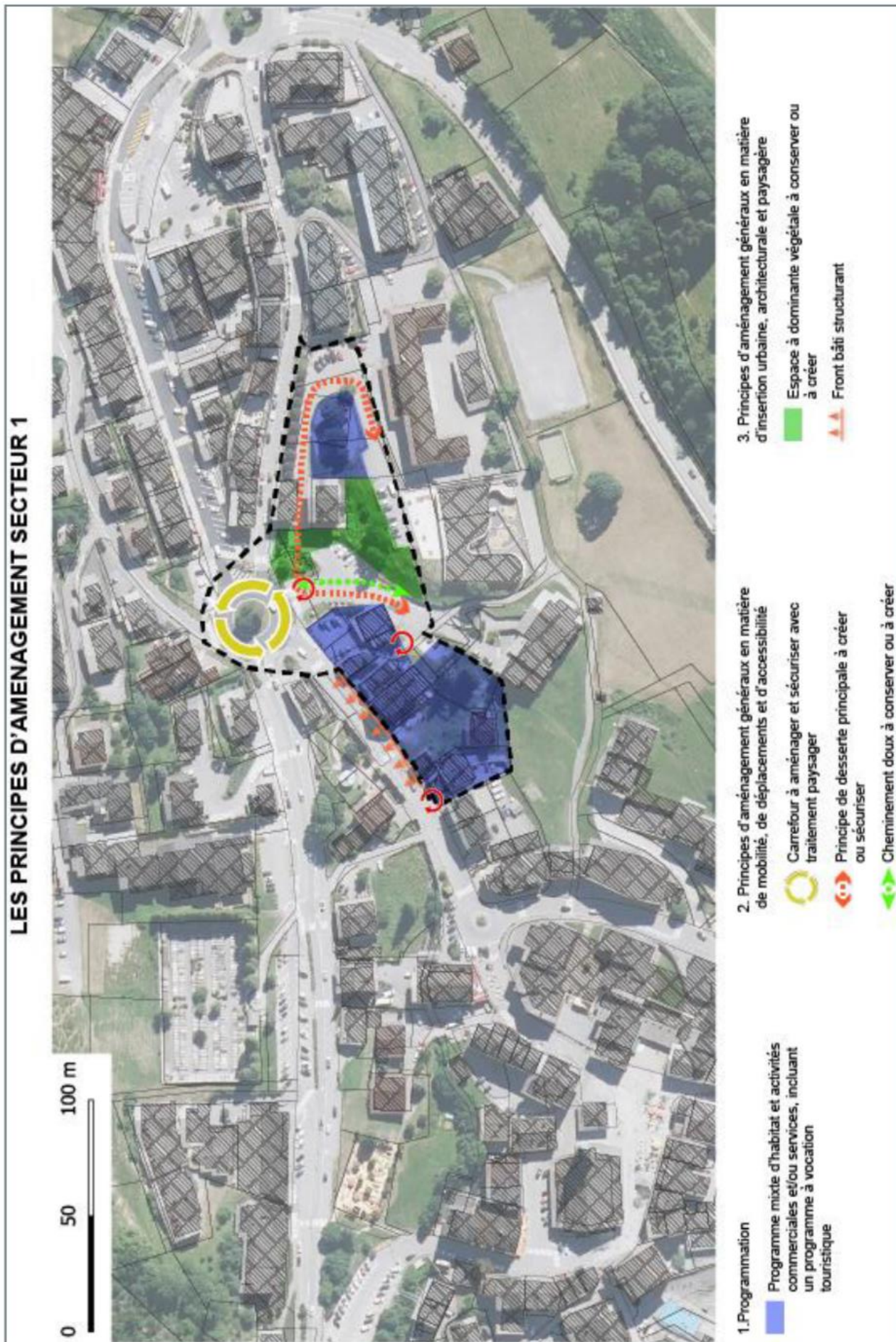


Figure n°1. Principes d'aménagement du secteur 1

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SECTEUR 2



Figure n°2. Principes d'aménagement du secteur 2

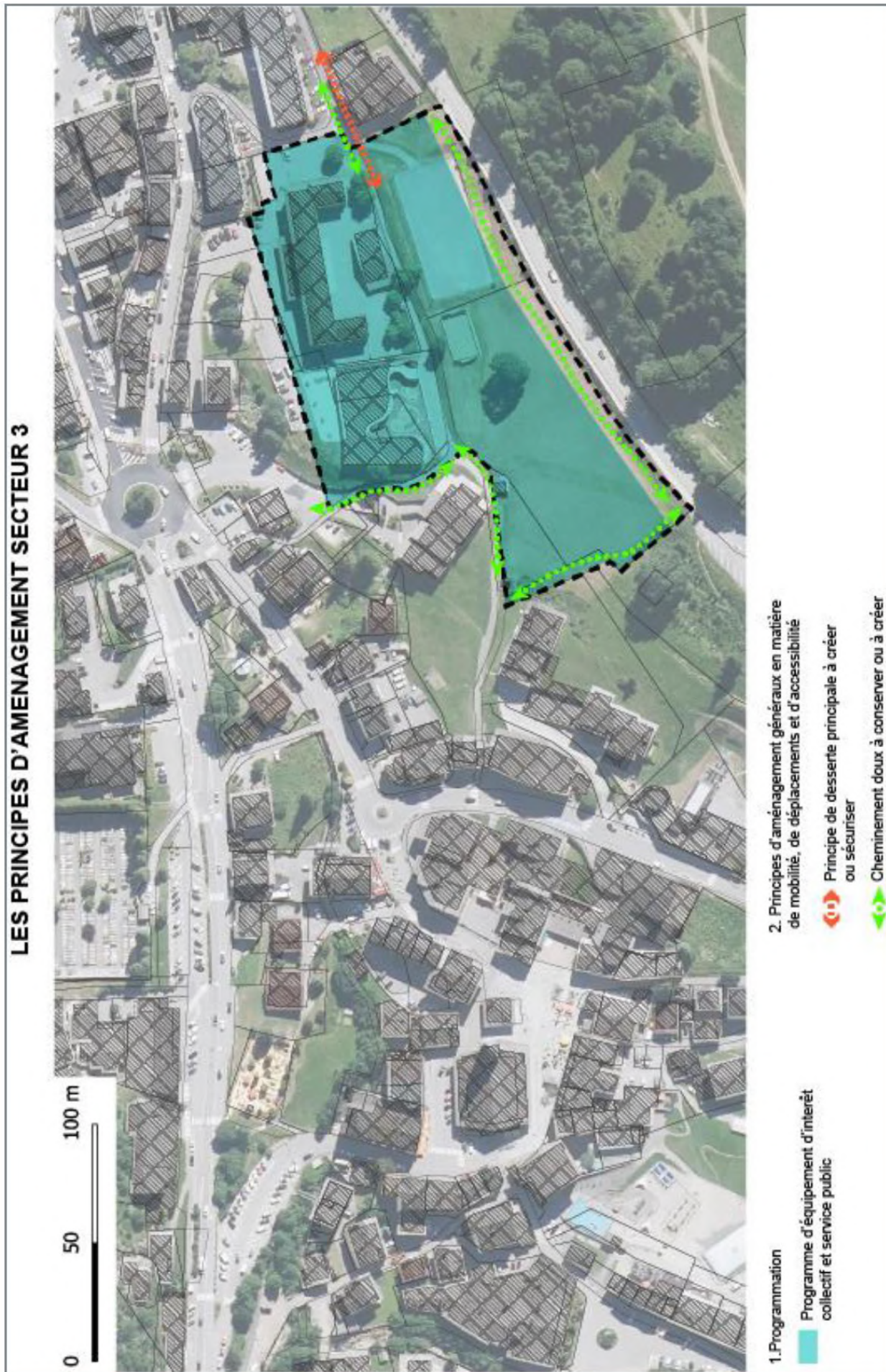


Figure n°3. Principes d'aménagement du secteur 3

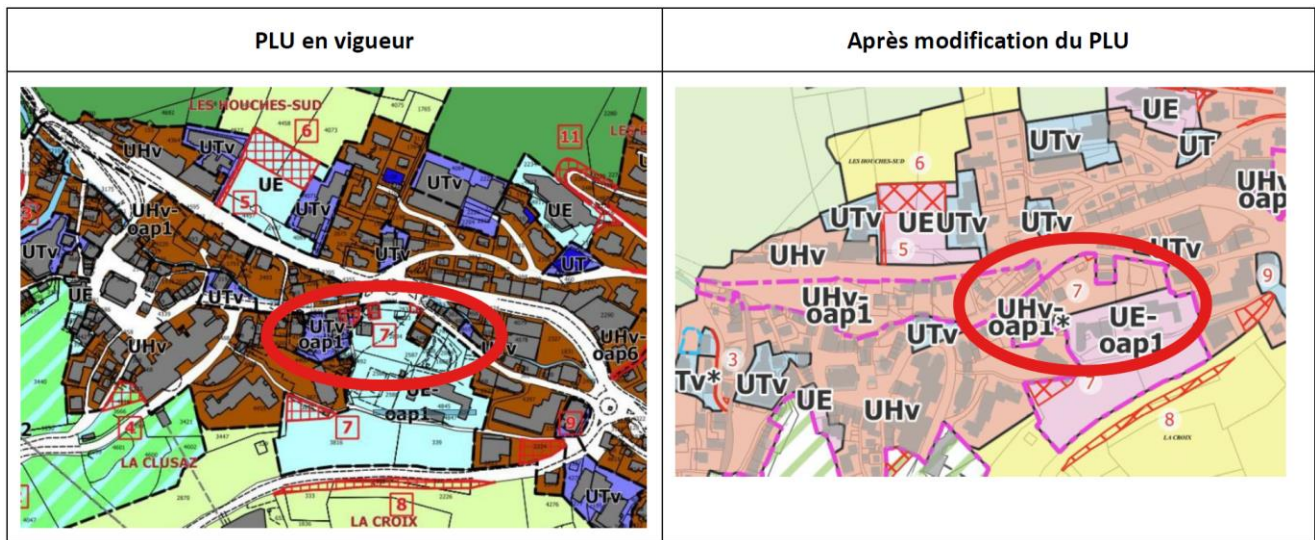
b. Modifier en conséquence le règlement graphique et écrit et l'OAP Patrimoniale

Création d'un sous-secteur UHv-OAP1*

Le futur secteur 1 de l'OAP, qui est le secteur qui connaît les principales évolutions, est actuellement classé en zones UE-oap1 pour la partie Est, et UTv-oap1 pour la partie Ouest. Ces deux zones poursuivent des vocations bien précises d'équipements publics d'intérêt collectif pour la première, et de tourisme pour la seconde. Les destinations et fonctions autorisées par ces deux zonages apparaissent aujourd'hui trop restrictives pour ce lieu qui doit aussi, à terme, intégrer de l'habitat mixte.

Le zonage UE-oap1 est reclassée pour partie en **UHv-oap1* nouvellement créé**, propre au futur secteur 1 de l'OAP, avec des dispositions spécifiques au projet.

Par ailleurs, les parcelles accueillant l'actuel cabinet médical sont incluses dans l'OAP et intégrées au périmètre UHv-oap1*. Le périmètre de l'OAP est ainsi agrandi afin de mieux encadrer l'ensemble de l'opération d'aménagement qui est prévue sur le secteur.



Les parcelles cadastrées B4105, B4107, B2320, B4102, B1873 et B1932 du zonage UHv sont classées en zone UHv-oap1*.

Suppression du secteur UTv-OAP1

Ce secteur n'a plus raison d'être étant donné qu'il est intégré au nouveau sous-secteur UHv-oap1*.

Modification des emplacements réservés

L'emplacement réservé (ER) n°7, à vocation d'« équipements publics, espaces publics, voiries, et stationnements à « La Croix », est situé dans le secteur du projet. Au regard du projet envisagé sur le secteur 1 de l'OAP, deux secteurs constitutifs de l'ER n°7, au Nord-Ouest de l'OAP, doivent être supprimés puisqu'elles ne correspondent plus à la vocation initialement prévue par l'ER. Le zonage et la liste des ER sont modifiés.

Deux secteurs constitutifs de l'emplacement réservé n°7 sont supprimés, réduisant sa surface de 1 437 m² à 904 m² au total, situés au Nord-Ouest du secteur 1 de la future OAP.

Suppression de l'identification d'intérêt patrimonial d'un bâti dégradé

Le PLU en vigueur identifie plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural dans le périmètre de l'OAP n°1, dont une grange de 40 m². Le PLU définit des règles particulières pour préserver les formes urbaines historiques et la typologie « chalet » qui caractérisent le centre-village et favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien.

Or, selon les dispositions applicables du PLU pour les bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural sur les zones UHv et UHv-oap1, l'occupation et utilisation du sol est interdite à toute construction nouvelle sauf exceptions, risquant de bloquer le projet actuel de construction de logement et d'extension hôtelière. Par ailleurs, le bâti identifié est dégradé et composé de matériaux légers dont l'usure du temps rend son intérêt amoindri. Il est, de plus, relativement récent puisque construit dans les années 1950 après démolition du bâtiment de ferme proche.

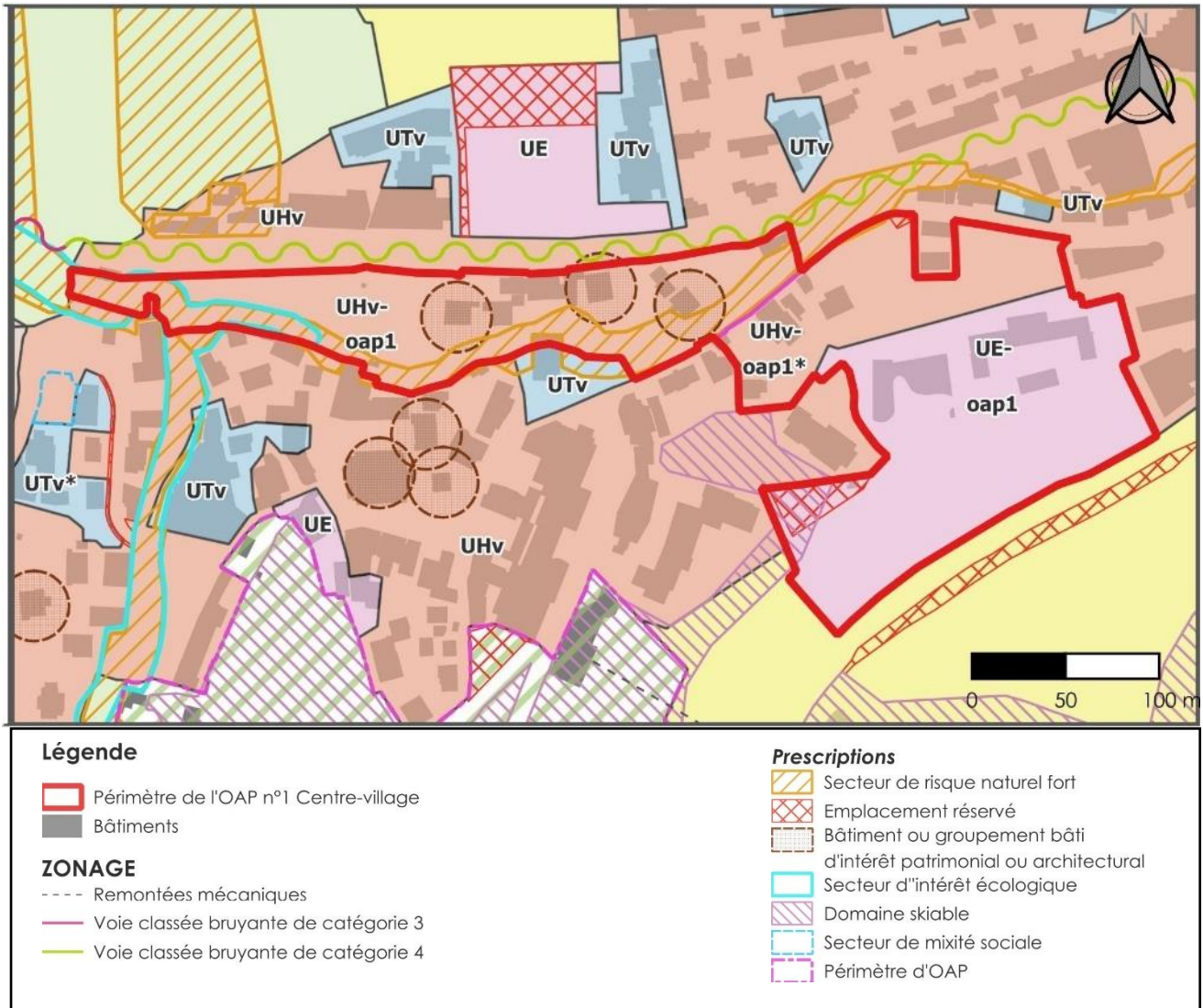
Il est donc proposé de **supprimer l'identification d'un bâti d'intérêt patrimonial** (parcelle B1873, grange de 40 m² d'emprise au sol) pour permettre l'aménagement harmonieux du front de rue.



Photo 1. Bâtiment (Mosaïque Environnement)

Modification de la carte de l'OAP patrimoniale

Par souci de cohérence, la carte de l'OAP patrimoniale a également été reprise afin d'intégrer la suppression d'un bâti repéré au titre de l'article L151-19.



Carte n°7. Synthèse - Extrait du zonage modifié dans le cadre de la MS7

Modifier en conséquence le règlement écrit

Afin de répondre aux ambitions du préprogramme, il est procédé à des évolutions :

❖ du règlement 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%, cette baisse étant contrebalancée par l'aménagement à long terme d'une offre de logement à vocation sociale plus conséquente dans le secteur 2 (réalisation d'environ 35 logements dont environ 60 % de logements sociaux)
- 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 ;

- 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, les places visiteurs, incluses dans le bâtiment doivent être adaptées au besoin de l'opération, toutes les places extérieures doivent être non privatisées ;
 - 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 ;
- 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*, UHv-oap1 et UHv-oap6
- ❖ **du règlement de la zone UT** en supprimant le sous-secteur UTv-oap1, 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.

I.III. Une procédure soumise à évaluation environnementale

I.III.a. Cadre réglementaire



L'évaluation environnementale des plans et programmes (EEPP) est une démarche visant à intégrer les enjeux environnementaux dans les documents de planification. Les objectifs principaux d'une telle démarche sont de :

- ❖ fournir les **éléments de connaissance** environnementale utiles à l'élaboration / l'évolution du plan ;
- ❖ favoriser la **prise en compte des enjeux** environnementaux dans le cadre du plan et assurer ainsi un niveau élevé de protection de l'environnement en contribuant à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption du plan ;
- ❖ vérifier sa **cohérence** avec les obligations réglementaires et autres plans et programmes ;
- ❖ **évaluer chemin faisant les impacts** du programme sur l'environnement et, au besoin, proposer des mesures visant à l'améliorer ;
- ❖ contribuer à la **transparence des choix** et la consultation du public. Il s'agira notamment de mettre en évidence des points de progrès (impacts positifs) et effets négatifs pressentis au travers du plan ;
- ❖ **préparer le suivi** de la mise en œuvre du plan afin de pouvoir en mesurer l'efficacité au regard des objectifs fixés, que ce soit « chemin faisant » ou à son terme.

La directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 a posé, au niveau européen, le cadre applicable à l'évaluation environnementale des plans et programmes.

En droit français, la loi Grenelle 2 (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) et ses décrets d'application (les décrets n° 2012-616 du 2 mai 2012 et n° 2012-995 du 23 août 2012) ont initié la mise en conformité de la France avec ses obligations européennes.

La loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) a reconfiguré le champ de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme mettant fin à un régime dans lequel la non-soumission constituait le principe (nouvel article L. 104-1 du Code de l'urbanisme) et étendant le champ d'application de l'évaluation environnementale à l'ensemble des interventions sur les documents d'urbanisme (élaboration, révision, modification, mise en compatibilité). Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 est, quant à lui, venu notamment modifier les articles R. 104-33, R. 104-34, R. 104-35 et R. 104-37 du code de l'urbanisme relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable.

Dans ce cadre, l'article R. 104-12 du code de l'urbanisme prévoit à son alinéa 3 que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale, à l'occasion « **de leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 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. (...)** ».

L'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme prévoit, pour sa part, que : « Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'**article R. 104-12**, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, **la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale** dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27. **Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme** dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale. »

* Le présent document constitue ainsi le **rapport environnemental de la modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) établi à l'issue d'un examen au cas par cas** engagé à l'initiative de la commune de la Clusaz, la personne responsable, dans les conditions prévues aux articles R.104-33 à R.104-37 du même code, dit examen « ad hoc », ayant donné lieu à l'avis du 18 juin 2025 de la MRAE n° 2025-ARA-AC-3847 soumettant cette modification simplifiée à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale vise ainsi à s'assurer que les orientations prises vont contribuer à améliorer la qualité de l'environnement et respecter les engagements européens, nationaux et régionaux en matière d'environnement et de développement durable. »

I.III.b. Cas de la MS7



La procédure de MS7 du PLU de La Clusaz a été soumise à la MRAE Auvergne-Rhône-Alpes, dans le cadre d'un **examen au cas par cas** pour déterminer si une évaluation environnementale était nécessaire. Le dossier complet a été reçu par la MRAE le 18 avril 2025.

Cette demande a fait l'objet d'un avis conforme de la MRAE enregistré sous le numéro 2025-ARA-AC-3847, rendu le 18 juin 2025 qui a prescrit la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux eu égard aux risques d'incidences notables de la MS7 sur l'environnement et sur la santé humaine.

La commune a formé un recours gracieux contre cet avis afin qu'y soit substitué un nouvel avis conforme concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Ce recours a été enregistré le 10 novembre 2025 sous le numéro 2025-ARA-AC-4135.

Il a fait l'objet d'un **avis conforme de la MRAE**, délibéré le **9 janvier 2026**, qui :

- ❖ à l'aune des documents produits par la commune à l'appui de son recours, a permis de **conclure à l'absence d'incidences notables de la majorité des points de la MS7**, notamment en ce qui concerne les ressources en eau et le trafic routier ;
- ❖ a maintenu la nécessité de réaliser une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux eu égard aux risques d'incidences sur le paysage liés à la suppression de l'identification d'un bâti d'intérêt patrimonial et à la création du pôle d'équipement.

Extrait de l'avis de l'autorité environnementale rendu le 9 juin 2026

La modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du 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 :

- 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.*

La réalisation de l'évaluation environnementale de la MS7 est l'objet du présent document. Pour rappel la création d'un pôle d'équipement, de loisir et événementiel est déjà autorisée dans le PLU en vigueur.

I.III.c. Composition du dossier d'évaluation environnementale



Conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation des documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale comprend :

- ❖ **1° Une présentation résumée des objectifs du document**, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- ❖ **2° Une analyse de l'état initial de l'environnement** et des perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
- ❖ **3° Une analyse exposant les incidences notables** probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, ainsi que les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 ;
- ❖ **4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu** au regard des objectifs de protection de l'environnement établis et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des

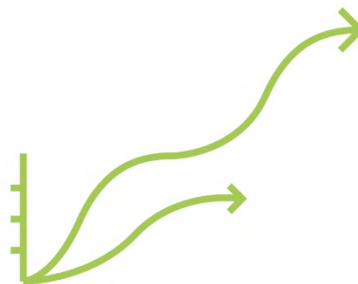
solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

- ❖ **5° La présentation des mesures** envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- ❖ **6° La définition des critères, indicateurs et modalités** retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- ❖ **7° Un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport est **proportionné** à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. En cas de modification ou de révision du document, le rapport est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.



Chapitre II. Analyse de l'articulation avec les plans et programmes



II.1. La hiérarchie des normes



Article R151-3 du code de l'urbanisme

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Les documents d'urbanisme obéissent à une **organisation hiérarchique**, en le sens qu'ils doivent intégrer les orientations d'autres documents dits supérieurs (ou documents supra). Ils doivent ainsi respecter des règles qui leur sont imposées par les lois et règlements et les orientations de ces documents de rang supérieur.

Cette hiérarchie entre les documents s'est construite autour de **deux rapports d'opposabilité** respectant le principe de libre administration des collectivités territoriales :

- ❖ **la compatibilité**, qui implique de respecter l'esprit de la règle c'est-à-dire que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application de celles du document de rang supérieur. Ainsi, un PLU est considéré comme compatible avec un SCoT : s'il n'est pas contraire aux orientations et objectifs du SCoT, s'il contribue, même partiellement, à sa réalisation ; s'il permet de mettre en œuvre les objectifs de l'armature territoriale établie par le SCoT, s'il ne fait pas obstacle à l'application des dispositions du SCoT ;
- ❖ **la prise en compte** qui induit de ne pas s'écarter de la règle, c'est-à-dire de implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document et de motiver toute disposition contraire.

Elle est envisagée dans une logique de précision progressive des orientations entre documents d'échelles de plus en plus précises.



Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dans les territoires couverts par un SCoT, les documents supérieurs qui lui sont opposables ne le seront plus directement aux PLU(i) et aux cartes communales.

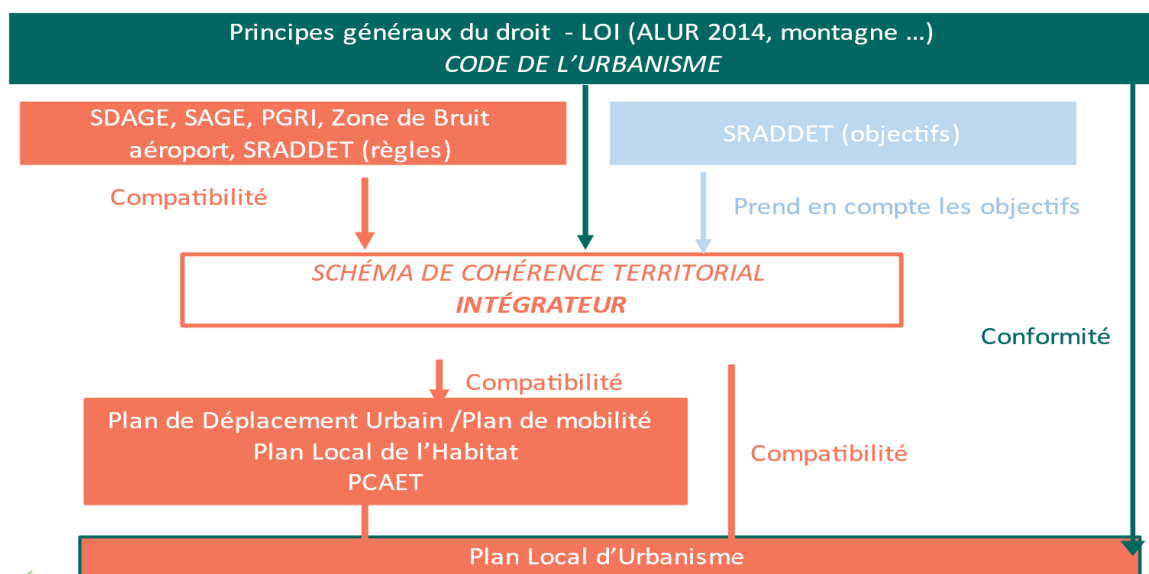


Figure n°4. Principes généraux du droit en matière d'articulation des plans et programmes

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs et devient ainsi le document pivot : on parle de **SCoT intégrateur**, ce qui permet aux PLU(i) et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

Dans le cas de la modification de son PLU, La Clusaz est couverte par le **SCoT Fier-Aravis**, approuvé le 3 mars 2026.

Dans la mesure où il existe un SCoT, le PLU n'a pas à démontrer formellement sa compatibilité ou la prise en compte des documents de rang supérieur au SCoT.

Les plans et programmes retenus pour l'analyse de l'articulation avec la modification simplifiée n°7 du PLU de La Clusaz sont dans un rapport de compatibilité :

- ☒ La Loi Montagne du 9 janvier 1985 ;
- ☒ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Fier-Aravis, approuvé le 3 mars 2026 ;
- ☒ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 approuvé par délibération de la CCVT du 27 janvier 2026
- ☒ Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la communauté de communes des Vallées de Thônes, approuvé le 3 mars 2026 ;

Dans les pages suivantes, l'analyse de l'articulation présente, pour chaque plan, les orientations fondamentales ou axes stratégiques et met en évidence les points de convergence ou, au contraire, les risques d'incohérence.

Elle distingue :

	Le projet présente des divergences avec le plan ou programme
	Le projet contribue positivement et partiellement au plan ou programme
	Le projet contribue positivement et complètement au plan ou programme
	Le projet n'a pas de relation avec le plan ou programme
	Absence de traitement dans le projet d'une thématique potentiellement à enjeux

L'analyse tient compte de la **capacité du PLU à agir** : aussi pourra-t-on considérer que le PLU contribue positivement et complètement au plan ou programme même s'il ne l'évoque très peu dans la mesure où il ne peut pas faire plus.

UNE DEMARCHE ITERATIVE :

Suite à une première version de l'évaluation environnementale sur la base du dossier qui avait fait l'objet de la demande « cas par cas auprès de la MRAE, la commune a souhaité intégrer un certain nombre de mesure préconisées ».

Afin de mettre en évidence cette démarche, les tableaux de compatibilité n'ont pas été modifiés, mais complétés afin d faire apparaître ces « intégrations de mesure ».

Les intégrations de mesures apparaissent de la façon suivante : en dessous de l'observation faite dans la première version, la case en couleur fait apparaître la mesure intégrée « chemin faisant ».

Prescriptions du SCoT 2026	Articulation avec la modification	
Gérer la question des ressources en matériaux et des déchets issus du BTP	a	Pris en compte uniquement dans le secteur S2.
	a	MESURE INTEGREE CHEMIN FAISANT dans les dispositions de l'OAP pour les secteurs S1 et S3: «Réemploi des matériaux, sauf si impossibilité technique.»

II.II. Analyse de l'articulation avec les plans et programmes

II.II.a. La Loi Montagne

a. Résumé

La loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, connue sous le nom Loi Montagne, est le principal cadre législatif réservé aux zones de montagne.

La Loi Montagne repose sur deux grands principes : assurer la maîtrise, par les acteurs montagnards eux-mêmes, d'un développement d'initiative locale ; concilier aménagement (y compris touristique) et protection dans le cadre d'un mécanisme décentralisé. Il s'agit essentiellement de maîtriser l'urbanisation par une urbanisation en continuité (dite en « en hameaux intégrés »), de conserver les « activités agricoles, pastorales ou forestières », et de préserver les « espaces remarquables ».

La loi reconnaît ainsi la spécificité des massifs montagneux et la nécessité d'aider les zones de montagne. Elle établit un zonage strict de la zone de montagne, sur laquelle elle s'applique. Une commune de montagne a plus de 80 % de son territoire à une altitude supérieure à 600 mètres, ou une dénivelée entre le point cultivé le plus bas et le point cultivé le plus haut de 400 mètres au minimum. Cette définition est complétée par d'autres critères : « limitation des possibilités d'utilisation de la terre en fonction des conditions climatiques », présence à une altitude moindre, dans la majeure partie du territoire communal, de fortes pentes de sorte que « la mécanisation ne soit pas possible ou nécessite l'utilisation d'un matériel très onéreux ».

La « Loi Montagne 2 » de 2016 reprend les dispositions de 1985 en les inscrivant dans un cadre de développement durable. Elle réaffirme leur spécificité par rapport aux autres territoires ruraux et impose de nouvelles mesures de modernisation, allant de l'accès aux soins au soutien de l'emploi.

b. Articulation de la modification avec la Loi Montagne

Le projet de modification simplifiée n°7 du PLU de La Clusaz s'inscrit en pleine cohérence avec les principes fondamentaux de la Loi Montagne, notamment à travers les axes suivants :

- **Urbanisation en continuité** : Le projet porte sur le secteur de l'OAP n°1 « centre-village », qualifié de secteur urbain dense. Les interventions prévues relèvent du renouvellement urbain au sein du tissu déjà bâti. Cette approche garantit le respect du principe de continuité de l'urbanisation avec les bourgs et hameaux existants, évitant ainsi l'étalement urbain dans les espaces naturels ou agricoles.
- **Maintien d'un village vivant et équilibré** : La modification vise à renforcer la fonction de village-habité de la station en développant une offre de logements permanents et sociaux (à hauteur de 35 % minimum sur l'ensemble de l'OAP). En favorisant la mixité entre habitat, commerces et services de proximité, le projet répond à l'objectif de la loi de soutenir le développement local tout en luttant contre les déséquilibres démographiques liés à la forte pression des résidences secondaires.
- **Préservation du patrimoine et des paysages** : Conformément aux orientations du PADD, la modification impose des prescriptions strictes en matière de qualité architecturale et d'insertion paysagère. L'accent est mis sur le respect de l'identité patrimoniale locale et l'adaptation des constructions à la topographie montagnaise, assurant ainsi la protection du cadre de vie exceptionnel de la station-village.
- **Développement touristique maîtrisé** : Tout en confortant l'activité économique touristique nécessaire à la commune, le projet cherche un équilibre avec les besoins des résidents à l'année. Cette conciliation entre aménagement touristique et vie locale est au cœur de l'esprit de la Loi Montagne pour assurer la pérennité des communautés montagnardes.

II.II.b. Le SCoT Fier-Aravis

a. Résumé

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) sont des documents de planification stratégique à long terme (environ 20 ans), à l'échelle intercommunale, créés par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) en décembre 2000. Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement (dont biodiversité, énergie et climat). Le contenu des SCoT a été revu par l'ordonnance du 17 juin 2020 de modernisation des SCoT, afin d'être adapté aux enjeux contemporains.

Le SCoT Fier-Aravis a été approuvé le 3 mars 2026.

b. Articulation de la modification avec le SCoT

Prescriptions du SCoT 2026	Articulation avec la modification
Chapitre transversal : Intégrer les objectifs nationaux de lutte contre l'étalement urbain et la trajectoire « zéro artificialisation nette » à horizon 2050	
L'organisation du territoire et principes de mise en œuvre	
Favoriser un développement urbain maîtrisé et équilibré visant à renforcer l'armature du territoire. Structuration en 4 niveaux de polarités : 1 pôle principal (Thônes), 3 pôles secondaires avec confortement de leurs capacités d'accueil résidentielles, économiques, commerciales et touristiques (Le Grand-Bornand, La Clusaz, Saint-Jean-de-Sixt), 4 pôles de proximité (développement résidentiel de proximité, offre d'équipements et services adaptée) et 4 pôles ruraux	Conformément aux objectifs assignés aux pôles secondaires, La Clusaz renforce, via la MS7, sa capacité d'accueil résidentielle, économique et touristique. La modification de l'OAP n°1 consolide la centralité stratégique en proposant une mixité de logements permanents, d'offres hôtelières et de commerces de proximité, répondant ainsi directement à l'objectif de structuration de l'armature territoriale du bassin de vie. On notera qu'un projet de pôle santé est prévu dans le secteur 1.
Mobiliser prioritairement les espaces déjà artificialisés et engager des opérations de désartificialisation et de renaturation	Le projet mobilise exclusivement des espaces déjà artificialisés au cœur du tissu bâti, évitant toute artificialisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'OAP intègre une valorisation des berges du ruisseau du Var, prévoyant une renaturation de cet espace.
Lutter contre l'étalement urbain résidentiel	
Définir une enveloppe urbaine stricte au sein de laquelle une densification est possible sans générer de la consommation d'ENAF jusqu'en 2031. Tracé au plus près du bâti existant.	La MS7 s'inscrit strictement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, ne générant aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
Exclure de l'enveloppe urbaine les tènements de plus de 2500 m². Orientation d'Aménagement et de Programmation obligatoire.	Le périmètre concerné par la MS7, couvrant environ 4,74 hectares, fait l'objet d'une OAP sectorielle.
Estimer les capacités de densification des enveloppes urbanisées en programmant l'utilisation des espaces déjà construits par la densification, la restructuration, la réhabilitation voire le renouvellement urbain et l'utilisation optimale des espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbanisée.	Le projet optimise les capacités de densification du centre-bourg en privilégiant le renouvellement urbain et la restructuration de bâtis dégradés. Il permet une utilisation optimale des espaces non bâtis résiduels au sein de son enveloppe urbanisée.

Prescriptions du SCoT 2026		Articulation avec la modification	
Encourager la production résidentielle dans les enveloppes urbaines existantes : 75 % en renouvellement / dents creuses, 25 % maximum en extension.			Avec la production de logements située en renouvellement urbain, le projet contribue à l'objectif. Cette stratégie permet de répondre aux besoins en logements (notamment 35 % de logements sociaux) sans recourir à l'extension, limitant ainsi l'étalement urbain. Les 35 % de logements sociaux sont appréciés à l'échelle des logements produits sur les secteurs 1 et 2.
Justifier les extensions de l'enveloppe urbaine, en cohérence avec les enveloppes foncières maximales autorisées par le SCoT			Non concerné
Recentrer les extensions de chaque commune en continuité des structures urbaines existantes, desservies et équipées. Conditionnement à la capacité des réseaux. Tenir compte de la viabilité des espaces agricoles dans leur choix de localisation des extensions urbaines ;			Non concerné
Rechercher une densification globale des espaces urbanisés actuels et futurs. Objectifs de densité à fixer pour répondre aux obligations de création de logements, sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation et sur l'ensemble des tènements fonciers > 2500m².			La modification y contribue via le sous-secteur UHv-oap1* qui autorise les constructions 16,5 m de hauteur.
Gérer de façon économe les espaces à vocation économique			
Optimiser les espaces économiques existants			Non concerné
Créer des aménagements qualitatifs (insertion paysagère, forme architecturale de qualité, définition d'une trame paysagère, réglementation d'implantation du bâti, traitement des limites...)			
Intégrer les impératifs d'une consommation foncière raisonnée : étudier les capacités de mutation au sein des espaces économiques existants. Identifier et analyser le potentiel de requalification et de densification.			
Quantifier les besoins fonciers économiques. Le SCoT décline des perspectives quantifiées définies à horizon 2045, d'une enveloppe d'environ 8 ha, par niveaux d'espaces économiques. Objectifs chiffrés de la consommation foncière dans les espaces économiques.			
Prescription : Permettre le développement et la pérennité des entreprises isolées			
Chapitre 1 : Logements - Un bassin de vie dynamique à structurer en s'appuyant sur un aménagement équilibré et de proximité			
Axe 1 : Répondre aux besoins en logement tout en consolidant l'armature territoriale			
Répondre aux besoins en logements. Le SCoT détaille les objectifs de construction de logements par pôle. La Clusaz : objectif de construction de logements +/- 530			Le projet contribue à l'objectif de production de 530 logements assigné à La Clusaz par le SCoT.

Prescriptions du SCoT 2026		Articulation avec la modification
Axe 2 : Proposer une gamme de logements complète et adaptée qui accompagne l'attractivité du territoire, et faciliter le parcours résidentiel des ménages		
Diversifier le parc de logements. Logements collectifs : Centralité : 90 % ; Pôles secondaires : 75% ; Pôles proximité : 60 % ; Pôles ruraux : 50 %		En proposant des formes urbaines collectives et intermédiaires au cœur du pôle secondaire, en mixité avec du commerce et/ou services en RDC, la MS7 contribue à diversifier le parc de logements. Elle vise à « Favoriser la réhabilitation et le développement d'un parc de logements plus diversifié pour l'équilibre générationnel et social de la population »,
Promouvoir une diversification renforcée sur certains secteurs stratégiques		
Favoriser les logements aidés, au minimum 50% de la production nouvelle doit être à vocation sociale (35%) et abordable (15%).		La modification respecte un quota minimal de 35 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de l'OAP, s'alignant sur les ambitions renforcées du SCoT pour faciliter le parcours résidentiel. La programmation prévoit une diversité de typologies pour répondre précisément aux besoins des demandeurs.
Orienter la production de l'offre locative sociale en concordance avec les profils des demandeurs (15 % T1, 35 % T2, 35 % T3, 15 % T4+)		
Promouvoir une offre de logements adaptée à certains publics spécifiques (perte de mobilité, saisonniers, jeunes ménages, primo-accédants, travailleurs, hébergement d'urgence et temporaire)		L'emplacement stratégique du projet, à proximité immédiate des services et des transports, est idéal pour l'accueil de jeunes ménages, de travailleurs permanents et de saisonniers. Le développement de l'hébergement touristique sur le secteur 1 prévoit que 10 % des surfaces de planchers des futures structures hôtelières devront être dédiées à des logements de personnels saisonniers ». En créant une offre résidentielle accessible au cœur de l'activité, la commune lutte contre l'éviction des actifs et renforce l'attractivité et la vie sociale du village à l'année.
Axe 3 : Renouveler et réhabiliter le parc de logements existant au service de l'attractivité du territoire		
Améliorer la qualité et la performance énergétique du bâti existant : réhabilitation et mobilisation des logements vacants. Intercommunal : encouragement biomatériaux, autorisation photovoltaïque, orientation bioclimatique, éclairage public basse consommation, réutilisation eaux pluviales)		Le projet y contribue en remplaçant un bâti dégradé par des constructions à haute performance énergétique. Le règlement impose des orientations bioclimatiques, l'usage de matériaux biosourcés et favorise les énergies renouvelables, intégrant ainsi les impératifs de transition écologique et de sobriété énergétique dans le renouvellement du parc de logements.
Axe 4 : Mener une réflexion sur le rééquilibrage, la mutualisation et l'évolution de l'offre d'équipements et de services à l'échelle communautaire		
Mutualiser une enveloppe foncière pour les équipements communautaires		En localisant le projet au cœur du pôle secondaire de La Clusaz, la modification simplifiée n°7 respecte la prescription de concentrer l'offre nouvelle dans les pôles structurants.
Situer une offre nouvelle prioritairement dans les pôles centraux structurant le territoire		
S'assurer de la pérennité et de la réversibilité des infrastructures et superstructures réalisées		

Prescriptions du SCoT 2026		Articulation avec la modification	
Prévenir le vieillissement de la population (équipements spécialisés, offre de services...)			La création de logements sociaux (35 %) et de commerces en rez-de-chaussée participe directement à la lutte contre l'isolement et facilite l'accès aux services pour les seniors et les familles, tout en garantissant une mixité générationnelle au sein de l'OAP n°1. L'OAP N°1 prévoyait aussi que l'opération permette la réalisation d'une halte-garderie liée à l'activité touristique et d'un pôle petite enfance (crèche, halte-garderie, centre de loisirs, accueil périscolaire) : ces éléments sont déjà réalisés. Elle prévoyait également la réalisation d'un bâtiment de loisir et d'évènements en cours de réalisation. On notera aussi qu'un projet de pôle santé est prévu dans le secteur 1.
Renforcer l'offre d'équipements dédiés à la petite enfance et à la jeunesse			
Renforcer l'offre de services et d'équipements sanitaires			
Axe 5 : Assurer la couverture numérique globale du territoire			
Assurer la couverture numérique globale du territoire			Densification du bourg raccordé.
Chapitre 2 : Économie – commerce - Une économie génératrice d'image et de dynamique pour le territoire			
Axe 1 : Développer l'emploi local			
Permettre l'implantation d'activités économiques dans les centres-villes, bourgs et villages lorsqu'elles sont compatibles avec l'habitat			Le projet est une application directe de la prescription visant à implanter des activités économiques compatibles avec l'habitat en centre-bourg. En combinant extension hôtelière, commerces, restauration et habitat, la modification simplifiée n°7 renforce l'emploi local sans aucune consommation de terres agricoles ou naturelles.
Maintenir et développer une activité de services dans les principaux centres villes et centres bourgs			
Axe 2 : Favoriser le développement de filières			
Accompagner et développer des filières innovantes, notamment autour de l'écologie, des technologies de l'environnement et de la transition énergétique			La modification simplifiée n°7 accompagne la transition écologique de la filière construction en imposant des prescriptions architecturales favorisant les matériaux biosourcés et locaux ainsi que les énergies renouvelables. Par ailleurs, le maintien de surfaces commerciales et de services en pied d'immeuble offre des opportunités d'installation pour le tissu artisanal et les services de proximité, ancrant durablement l'activité productive au sein du village.
Maintenir le tissu artisanal et accompagner le développement d'un tissu productif			
Axe 3 : Favoriser un développement économique d'avenir, économe en foncier et porteur pour l'emploi			
Proposer une offre d'accueil économique structurée et diversifiée pour encourager l'accueil de nouvelles entreprises : espace économique majeur, structural et local.			Cf. précédemment.
Axe 4 : Adapter l'offre commerciale aux besoins, attentes et nouveaux comportements de la clientèle locale et touristique			
Maintenir l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale (centralités urbaines, secteurs d'implantation de périphérie)			Le projet de modification simplifiée n°7 conforte l'appareil commercial en localisant les nouvelles surfaces de vente et de services exclusivement au sein du centre-bourg de La Clusaz, identifié comme pôle secondaire majeur. Cette stratégie
Inscrire les projets de développement commerciaux du territoire dans le respect des fréquences d'achats établies par commune			

Prescriptions du SCoT 2026		Articulation avec la modification	
Identification des localisations préférentielles du commerce et principes associés			renforce la vocation de centralité urbaine du village.
Conforter la vocation structurante de la polarité de Thônes			
Axe 5 : Soutenir et valoriser les productions agricoles et la qualité environnementale			
Maintien et développement de l'agriculture, pour assurer la pérennité et la viabilité des exploitations : protection renforcée des productions agricoles labellisées			Aucune consommation d'espaces naturels ou agricoles, projet en centre-bourg.
Chapitre 3 : Tourisme - S'affirmer comme une destination touristique de référence			
Axe 1 : Maintenir et conforter l'offre d'hébergement touristique en préservant le paysage et une unité architecturale qui sont la première richesse du territoire			
Soutenir une offre d'hébergements touristiques dynamique et intéressante : création de nouveaux lits touristiques			Le projet répond à l'ambition de maintenir une offre touristique dynamique par la création de nouveaux lits engagés dans une mise en marché professionnelle via l'extension hôtelière prévue. La combinaison de logements touristiques, de logements permanents et de logements sociaux permet de répondre aux besoins des actifs et des saisonniers, évitant ainsi le phénomène de « lits froids ». L'unité architecturale et le paysage, richesses premières du territoire, sont préservés grâce à une réglementation stricte des formes et des matériaux, assurant que le renouvellement du parc touristique s'intègre harmonieusement dans l'identité bâtie du village.
Agir pour la réhabilitation du parc touristique.			
Créer des nouveaux lits engagés dans une mise en marché professionnelle : construction de logements spécifiques pour saisonniers et mixité des sites d'accueil touristique en combinant logements saisonniers, permanents et touristiques.			
Axe 2 : développer des produits touristiques de qualité, diversifiés et durables			
Conforter les infrastructures skiables existantes et proposer des pratiques touristiques hivernales raisonnées et durables			Le projet maintien des espaces dédiés aux loisirs et à l'événementiel, réduisant la dépendance exclusive au « tout ski ».
Poursuivre la mise en valeur du patrimoine vernaculaire, culturel et bâti des villages des vallées de Thônes			La mise en valeur du patrimoine bâti reste un fil conducteur, car si la protection d'un bâtiment dégradé est levée, elle est remplacée par des prescriptions de haute qualité architecturale pour l'ensemble du périmètre.
Diversifier et encadrer le modèle économique Touristique du territoire par une offre sportive et de loisirs annuelle multifonctionnelle			La durabilité des activités de pleine nature et des modes doux est sécurisée par l'aménagement paysager des berges du ruisseau du Nant et l'obligation de créer des stationnements vélos sécurisés, canalisant ainsi les flux piétons et cyclables au cœur de la station de manière raisonnée et respectueuse de l'environnement. L'aménagement du front de rue (secteur 1) reliant les deux secteurs de commerce et de services incite au déplacement piéton. Il facilite aussi l'accès direct aux pistes de ski.
Développer la valeur ajoutée des activités de pleine nature, tout en les régulant			
Prescription : S'assurer de la durabilité des Activités de Pleine Nature sur le territoire			
Sécuriser et canaliser les pratiques cyclables			
Chapitre 4 – Mobilités - Renforcer l'accessibilité des vallées de Thônes au moyen de mobilités alternatives à la voiture individuelle et améliorer les dessertes internes			
Axe 1 : Renforcer l'offre de transports en commun et mettre en œuvre le Schéma Directeur des Mobilités			
Améliorer l'interconnexion entre les modes de transports internes et externes au territoire existants			Le projet intervient sur un nœud stratégique de la commune, situé entre le carrefour de l'Ars et celui de la Montagne. Il prévoit explicitement de

Prescriptions du SCoT 2026		Articulation avec la modification	
Développer et assurer la connectivité du territoire en lien avec ses fonctions touristiques			sécuriser les accès pour les véhicules et les piétons au niveau des carrefours.
			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.
Axe 2 : Améliorer les infrastructures de transports existantes pour garantir l'attractivité des mobilités alternatives à l'autosolisme			
Prescription : Poursuivre l'amélioration du maillage routier			La modification intègre une refonte des infrastructures viaires locales. Elle impose notamment le réaménagement de la liaison existante entre la RD909 et le rond-point de Lourdes pour qu'elle serve exclusivement à la desserte locale des constructions.
Prescription : Faciliter les déplacements et inciter au développement des co-mobilités			
Axe 3 : Promouvoir une offre de mobilité en faveur des modes actifs adaptée aux caractéristiques rurales et de montagne du territoire			
Mettre en œuvre le Schéma Directeur des aménagements cyclables			L'OAP n°1 place les modes doux au cœur de l'aménagement. Le règlement exige la création d'un emplacement public de stationnement vélo dans chaque secteur.
Poursuivre le développement des aménagements en faveur de la marche (cheminements piétons)			Le projet structure une trame piétonne notamment une liaison piétonne Est-Ouest longeant l ruisseau du Var doit être aménagée.
Axe 4 : Proposer une offre de stationnement unifiée et cohérente			
Repenser l'offre de stationnement hivernale et estivale			Le projet prescrit la réalisation d'un parc de stationnement souterrain public d'une capacité de 80 places. Pour éviter la saturation de l'espace public, le règlement impose des ratios stricts pour les constructions privées (ex: 1 place pour 2 chambres d'hôtel) et exige que les places extérieures ne soient pas privatisées.
Chapitre 5 – Paysage, Environnement, Agriculture : Un territoire à l'identité rurale et de montagne à préserver et valoriser			
Axe 1 : Mettre en valeur l'authenticité du territoire à travers la préservation des patrimoines naturel, culturel et du bâti			
Maintenir des grands paysages de grande qualité, supports de l'attractivité du territoire			Bien que le projet supprime l'identification patrimoniale d'une grange jugée dégradée, il compense cette mesure par une exigence sur l'insertion paysagère globale. L'OAP impose de maintenir une ouverture visuelle sur le clocher de l'Église et sur le grand paysage depuis la RD909.
Préserver les structures et motifs paysagers anthropiques identitaires des Vallées de Thônes			Le respect de l'identité locale est garanti par des règles architecturales strictes (forme et volume des toitures, et pour le secteur UHv-oap1* « La

Prescriptions du SCoT 2026	Articulation avec la modification
	surface de fenêtres de toit des constructions à destination d'hôtellerie ne devra pas dépasser 3% de la surface de la toiture ».

Axe 2 : Lutter contre la banalisation des paysages du quotidien		
Prendre en compte les qualités des sites paysagers et les caractéristiques architecturales locales dans la conception des futures opérations d'aménagement		La MS7 vise le secteur du centre-village et prévoit la requalification de ce secteur pour offrir une façade urbaine cohérente. Le règlement limite la hauteur des constructions à 16,5 m et impose des ruptures dans le front bâti pour éviter l'effet mur et atténuer le volume perçu. Par ailleurs, pour chacun des trois secteurs, la MS7 prévoit : - qu'une attention particulière doit être portée quant à la qualité architecturale et environnementale des constructions et des aménagements, ainsi qu'à leur adaptation à la pente du terrain et à leur environnement bâti ; - que toutes les futures constructions doivent respecter l'identité patrimoniale et l'architecture locale.
Valoriser les entrées de villes et de villages au service de « la carte postale » du territoire		
Axe 3 : Préserver la biodiversité locale à travers la Trame Verte et Bleue, support d'un patrimoine riche participant au développement touristique et de loisirs		
Poursuivre la protection des réservoirs de biodiversité au service de la fonctionnalité écologique du territoire		Le projet intègre une dimension forte de restauration écologique à travers la revalorisation, voire la renaturation, des berges du ruisseau du Var. L'OAP interdit les constructions enterrées à proximité immédiate du ruisseau du Var pour éviter l'effet "poche d'eau" et préserver les écoulements souterrains. De plus, la part des espaces verts est sanctuarisée par le maintien d'espaces en herbe sur la pente amont et l'obligation de planter des essences locales. Faut-il ajouter que la végétation est sur différentes strates ?
Préserver les continuités écologiques et assurer la remise en état des corridors écologiques		
Organiser la gestion environnementale des espaces urbains		
Axe 4 : Valoriser durablement la trame agricole et forestière locale		
Veiller au maintien des espaces agricoles complémentaires et interdépendants dans une dimension quantitative et qualitative		La modification simplifiée n°7 répond à cet axe par une stratégie d'évitement. Le projet ne concerne pas la trame agricole et forestière.
Poursuivre la promotion d'un modèle agricole de proximité au service de la valorisation du terroir des Aravis		
Préserver la dimension multifonctionnelle de la forêt		
Chapitre 6 – Environnement et Risques : Une gestion équilibrée et adaptée des ressources environnementales qui positionne les vallées de Thônes au cœur des enjeux du développement durable		
Axe 1 : Améliorer les performances des réseaux et équipements d'alimentation en eau potable et d'assainissement		
Axe 2 : Sécuriser l'accès à l'eau pour les différents usages du territoire		

Prescriptions du SCoT 2026	Articulation avec la modification
Améliorer les performances des réseaux et équipements d'alimentation en eau potable et d'assainissement	Le projet s'appuie sur une zone déjà urbanisée et équipée, ce qui permet d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes sans extension de réseau coûteuse. La densification programmée dans l'OAP n°1 a été dimensionnée en tenant compte des capacités de la station d'épuration et des réservoirs d'eau potable de la commune.
Sécuriser l'accès à l'eau pour les différents usages du territoire	
	L'étude technique établie en octobre 2025 par la société His&O conclut qu'en situation future – et en tenant compte d'une réduction de 20 % de la ressource à l'étiage liée au changement climatique – les besoins en eau de la Commune en pic de consommation (3 023,94 m³/j) représentent 84 % de la ressource disponible (3 573,40 m³/j), soit un bilan équilibré selon la méthodologie de la DDT de la Savoie. Il en résulte que la modification simplifiée n° 7 du PLU n'induit aucune incidence notable sur la ressource en eau et que les infrastructures communales sont capables de supporter les aménagements projetés, confirmant ainsi la bonne adéquation entre besoins et ressource »
Axe 3 : Promouvoir une gestion locale des eaux pluviales intégrée à l'urbanisme	
Dans les espaces urbanisés, la gestion des eaux pluviales est prioritairement réalisée à la parcelle. Le recours, dès que possible, aux matériaux perméables pour les projets d'aménagement et d'urbanisme, la désimperméabilisation des surfaces urbanisées, le développement des dispositifs de récupération d'eaux pluviales, le développement d'ouvrages de régulation des eaux pluviales paysagés et intégrés à l'espace public.	Le règlement du sous-secteur UHv-oap1* impose plusieurs mesures : l'obligation de maintenir des surfaces perméables et la prescription d'aménagements paysagers pour la régulation des eaux. La proximité de la rivière permet d'envisager une gestion vertueuse par la renaturation de ses berges, facilitant l'infiltration naturelle et limitant le ruissellement vers les réseaux collectifs.
Axe 4 : Optimiser la gestion des déchets afin de maintenir un environnement de qualité	
Optimiser la gestion des déchets afin de maintenir un environnement de qualité	Dans le périmètre de l'OAP n°1, il n'est plus demandé de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères aucun local ni emplacement dédié aux conteneurs d'ordures ménagères n'est exigé : la CCVT, compétente en matière de collecte et de traitement des déchets, a mis en place des Points d'Apport Volontaire (PAV). Tout projet de construction devra néanmoins anticiper les besoins, présents et futurs, pour les flux suivants : ordures ménagères résiduelles, collecte sélective des emballages et du verre, déchets fermentescibles, et déchets des professionnels.
	MESURE INTEGREE CHEMIN FAISANT dans les dispositions générales de l'OAP pour les trois secteurs : « Les modalités de collecte des déchets et de compostage définies par les services de la communauté de communes des Vallées de

Prescriptions du SCoT 2026		Articulation avec la modification	
			Thônes doivent être respectées. De plus, la collecte des déchets ménagers et assimilés doit se faire en points d'apport volontaire destinés à recevoir les déchets ménagers et assimilés, comprenant les déchets recyclables et non recyclables. Ces derniers devront être intégrés d'un point de vue paysager. »
Gérer la question des ressources en matériaux et des déchets issus du BTP			Pris en compte uniquement dans le secteur S2.
			MESURE INTEGREE CHEMIN FAISANT dans les dispositions de l'OAP pour les secteurs S1 et S3 : « Réemploi des matériaux, sauf si impossibilité technique. »
Axe 5 : Vers un positionnement durable du territoire au cœur de la transition énergétique et du changement climatique. Neutralité carbone en 2050.			
Réduire les consommations énergétiques (performance environnementale dans la conception, formes bâties compactes, insertion bioclimatique, ENR...). Politiques publiques locales.			Le projet y contribue en fixant des mesures de sobriété énergétique : la compacité des formes bâties (collectifs) réduit drastiquement les déperditions thermiques. Le règlement impose des performances environnementales élevées pour les nouvelles constructions, l'utilisation de matériaux biosourcés (filière bois locale) et le recours aux énergies renouvelables.
Limitier les consommations d'énergies fossiles par la sobriété et l'efficacité énergétique			
Promouvoir la production d'énergies renouvelables locales. Politiques publiques locales			
Accompagner l'adaptation et l'évolution des comportements. Politiques publiques locales.			
Axe 6 : Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques et nuisances			
Préserver l'ambiance sonore et la qualité de l'air locale			En favorisant les modes actifs et en créant un parking souterrain, le projet réduit la circulation automobile de surface et les nuisances sonores associées, améliorant ainsi la qualité de l'air en centre-village.
Réduire la vulnérabilité aux risques majeurs			Des marges de recul par rapport au ruisseau du Var permettent la prise en compte des risques de crue. Le règlement traduit également les dispositions réglementaires du PPR. La MS7 n'expose pas davantage la population aux risques majeurs du territoire. Il prend aussi en compte le risque de ruissellement et contribue à sa limitation en imposant une part de surface perméable dans les aménagements.

c. Conclusion

Le projet de modification simplifiée n°7 est compatible avec les orientations et prescriptions du SCoT Fier-Aravis. Le projet s'inscrit prioritairement dans une stratégie de renouvellement urbain et de gestion économe de l'espace en concentrant le développement au sein de l'enveloppe bâtie du centre-village, ce qui permet de préserver les espaces naturels et agricoles périphériques contre l'étalement urbain. Il répond aux objectifs sociaux et démographiques du territoire en imposant une mixité fonctionnelle et sociale forte, avec notamment un quota de 35 % de logements sociaux pour favoriser l'habitat permanent. Parallèlement, la modification soutient une économie touristique durable en diversifiant l'offre de loisirs et en modernisant l'hébergement, tout en intégrant des exigences strictes en matière de performance énergétique, de mobilités douces et de gestion du stationnement. Enfin, le respect du cadre paysager et des risques naturels, couplé à une densification verticale maîtrisée,

assure une insertion harmonieuse du projet qui renforce la centralité de La Clusaz conformément à l'armature territoriale définie à l'échelle du bassin de vie.

II.II.c. Le Programme Local de l'Habitat

a. Résumé

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour :

- ❖ les métropoles ;
- ❖ les communautés urbaines ;
- ❖ les communautés d'agglomération ;
- ❖ les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants

Le PLH de la CCVT a été approuvé par délibération du 27 janvier 2026. Sa mise en œuvre court du 1er avril 2026 au 31 mars 2032. Les PLU devront être mis en compatibilité dans un délai de 3 ans.

b. Articulation de la modification avec le PLH

Orientations stratégiques du PLH		Articulation avec la modification du PLU
01 - Accompagner la transition énergétique et limiter l'empreinte environnementale de la construction neuve		
Construire une stratégie foncière conciliant le développement équilibré de l'habitat sur le territoire et le respect de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette.		La modification simplification n°7 concerne des terrains à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Elle permettra donc une production de logements dans le respect de la trajectoire ZAN. Seul le secteur S3 comprend des terrains classés en zone U, mais actuellement non aménagés. Toutefois le secteur S3 est réservé pour les équipements et la préservation maximum de la partie encore naturelle a été intégrée « chemin faisant » dans l'OAP. Pour ce secteur la MS7 vient ainsi renforcer dans l'OAP les mesures d'insertion et la préservation d'une partie des espaces non aménagés.
Inciter à la rénovation énergétique des logements anciens		Le but de la modification simplifiée n°7 est, d'abord, de permettre le développement d'opération de logements neufs. On notera que l'OAP demande qu'une attention particulière soit portée à la performance énergétique du bâti et qu'elle prévoit que « <i>Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de chaleur urbain.</i> » dans les 3 secteurs de l'OAP
Apporter un appui financier pour les opérations les plus vertueuses à vocation sociale		Sans objet.
02 - Favoriser l'habitat permanent et promouvoir une offre de logements abordables		
S'outiller pour développer dans chaque commune une offre abordable, en locatif comme en accession		Les principes généraux de l'OAP suivent les orientations du PLH en matière de logement social et indiquent : « <i>Pour l'ensemble de l'OAP, dans le respect des intentions du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes, une production d'un minimum de 35% de logements sociaux (locatif + Bail réel Solidaire) sera assurée</i> »

Orientations stratégiques du PLH	Articulation avec la modification du PLU
Stimuler l'offre locative privée et le développement d'une offre de qualité à loyers maîtrisés	La modification simplifiée n°7 va dans le sens du développement de logements en centre bourg. Toutefois, la notion de « logement abordables n'étant pas cadré par le « code de la construction et de l'habitation », elle ne peut pas vraiment être intégrée dans le cadre du document réglementaire qu'est le PLU.
Engager une réflexion sur l'encadrement des résidences secondaires et meublés de tourisme	Sans objet
Répondre aux évolutions des besoins et encourager les nouveaux modes d'habiter.	Sans objet
03 - Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables ou ayant un besoin urgent	
Apporter des réponses aux besoins d'accueil spécifiques : logements d'urgence, temporaires, adaptés à la mobilité professionnelle, adaptés au vieillissement ou handicap	Sans objet
Apporter des réponses aux besoins spécifiques des gens du voyage	Sans objet
Lutter contre l'habitat indigne	Sans objet
04 - Développer des outils de concertation, d'appui et de pilotage de la politique locale de l'habitat	
Suivre et animer la politique locale de l'Habitat, en lien avec l'urbanisme et l'aménagement	Sans objet
Suivre et évaluer en mettant en place un observatoire de l'habitat et du foncier	Sans objet
Engager un travail de gestion partenariale de la demande et des attributions des logements locatifs sociaux	Sans objet
Favoriser le partage des connaissances et accompagner les élus et agents communaux	Sans objet

c. Conclusion

Le projet de modification simplifiée n°7 est compatible avec les orientations stratégiques du PLH. Le projet s'inscrit prioritairement dans une stratégie de renouvellement urbain sans consommation d'espaces naturels ou agricoles pour la production de logement. Il répond aux objectifs sociaux et démographiques du PLH en imposant une mixité fonctionnelle et sociale forte, avec notamment un quota de 35 % de logements sociaux pour favoriser l'habitat permanent.

II.II.d. Le PCAET de la CC des Vallées de Thônes

a. Résumé

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) donne des objectifs chiffrés en matière de baisse des émissions de gaz à effet de serre, de consommations énergétiques et de polluants atmosphériques, à l'horizon 2050, pour l'ensemble des activités du territoire communautaire. Il détaille également les objectifs de développement des énergies renouvelables par filière ainsi que les actions à mettre en œuvre en matière d'adaptation au changement climatique (végétalisation, infiltration des eaux pluviales...).

À horizon 2050, le territoire de la CCVT fixe des objectifs ambitieux au regard du contexte propre au territoire (trafic routier, ancienneté des bâtiments, etc.) en matière de réduction de la consommation d'énergie, et vient mobiliser une large part de son potentiel de production d'énergie renouvelable. Les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques découlent directement de ces deux premiers objectifs.

À horizon 2030, les objectifs portent surtout sur le développement des ENR, la poursuite des programmes engagés sur la réduction des consommations énergétiques, la définition d'alternatives efficaces pour réduire les mobilités carbonées.

Approuvé le 3 mars 2026, le PCAET de la communauté de communes de Vallées de Thônes s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal.

b. Articulation de la modification avec le PCAET

Objectif du PCAET	Articulation avec la modification du PLU
A. Préservation et adaptation du cadre de vie	
Préserver les écosystèmes, les services qu'ils rendent et la biodiversité	Le projet se situe exclusivement dans un secteur urbain dense (centre-village) déjà artificialisé. Il n'impacte aucun continuum et ne crée aucune fragmentation écologique supplémentaire, préservant ainsi l'intégrité des réservoirs de biodiversité environnants. Il prévoit de plus de favoriser la renaturation des berges du ruisseau du Var.
Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques	Face aux risques majeurs, le projet respecte des marges de recul par rapport au ruisseau du Var pour prévenir les risques de crue. Le reste du règlement reste applicable (prise en compte du PPR...). Le projet de modification ne prévoit pas d'exposer davantage la population aux risques naturels et technologiques du territoire. Il prend aussi en compte le risque de ruissellement et contribue à sa limitation en imposant une part de surface perméable dans les aménagements.
Préserver la santé des populations	Le projet de modification simplifiée n°7 agit favorablement sur plusieurs déterminants de santé environnementale au sein de la commune. En favorisant les mobilités douces par la création de cheminements piétons sécurisés et de stationnements vélos, le projet contribue à l'amélioration de la qualité de l'air et à la réduction des nuisances sonores en centre-village. L'accent mis sur la mixité sociale (35 % de logements aidés) et la proximité immédiate des services participe au bien-être des habitants et à la lutte contre l'isolement, facteurs clés de santé publique. De plus, la renaturation prévue des berges du ruisseau du Var et le maintien d'espaces perméables permettent de lutter contre les îlots de chaleur urbains et d'offrir un cadre de vie qualitatif. Enfin, les prescriptions imposant l'usage de matériaux biosourcés et une

Objectif du PCAET	Articulation avec la modification du PLU
	haute performance énergétique pour les nouvelles constructions garantissent un confort thermique et une qualité de l'air intérieur accrus pour les futurs résidents.
Aménager pour s'adapter au changement climatique	Le règlement de l'OAP n°1 impose une attention particulière à la performance énergétique des bâtiments. Les prescriptions incluent la recherche de compacité du bâti, l'utilisation obligatoire des énergies renouvelables (sauf impossibilité technique) et l'usage de matériaux biosourcés, répondant ainsi aux objectifs du PCAET.
B. Services publics du quotidien	
Accélérer la rénovation énergétique des bâtiments	Le projet y contribue en requalifiant un secteur déjà urbanisé et en promouvant la performance énergétique des bâtiments.
Accélérer le développement de l'intermodalité, du transport collectif et des modes actifs	Le secteur de l'OAP est à proximité immédiate côté Ouest de la gare routière.
Réduire et valoriser les déchets	Pour les secteurs de l'OAP n°1, 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.
	MESURE INTEGREE CHEMIN FAISANT dans les dispositions générales de l'OAP pour les trois secteurs : « Les modalités de collecte des déchets et de compostage définies par les services de la communauté de communes des Vallées de Thônes doivent être respectées. De plus, la collecte des déchets ménagers et assimilés doit se faire en points d'apport volontaire destinés à recevoir les déchets ménagers et assimilés, comprenant les déchets recyclables et non recyclables. Ces derniers devront être intégrés d'un point de vue paysager. »
Sécuriser l'approvisionnement en eau potable	Le projet s'appuie sur une zone déjà urbanisée et équipée, ce qui permet d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes sans extension de réseau coûteuse. La densification programmée dans l'OAP n°1 a été dimensionnée en tenant compte des capacités de la station d'épuration et des réservoirs d'eau potable de la commune. L'étude technique établie en octobre 2025 par la société His&O conclut qu'en situation future – et en tenant compte d'une réduction de 20 % de la ressource à l'étiage liée au changement climatique – les besoins en eau de la Commune en pic de consommation (3 023,94 m³/j) représentent 84 % de la ressource disponible (3 573,40 m³/j), soit un bilan équilibré selon la méthodologie de la DDT de la Savoie. Il en résulte que la modification simplifiée n° 7 du PLU n'induit aucune incidence notable sur la ressource en eau et que les infrastructures communales sont capables de supporter les aménagements projetés, confirmant ainsi la bonne adéquation entre besoins et ressource ». L'étude de la société His&O est annexée au présent document.
Limiter les consommations en eau des particuliers	
C. Adaptation des activités économiques	
Accompagner la transition des entreprises	Le projet y contribue en répondant aux besoins de développement économique (tourisme et commerce) sans entamer l'enveloppe de 6 hectares de consommation ENAF autorisée par le SCoT à l'horizon 2045, en ciblant exclusivement la requalification d'un secteur déjà urbanisé. Le projet promeut la performance énergétique des bâtiments.

Objectif du PCAET	Articulation avec la modification du PLU
Accompagner l'adaptation de la filière sylvicole	
Accompagner la filière agricole et assurer une alimentation durable aux habitants	
Accompagner l'adaptation et l'évolution des activités touristiques	Le projet y contribue en répondant aux besoins de développement économique (tourisme et commerce) en ciblant exclusivement la requalification d'un secteur déjà urbanisé. Le projet intègre des espaces dédiés aux loisirs et à l'événementiel, réduisant la dépendance exclusive au « tout ski ». Le projet participe à la modernisation de l'offre touristique de la station (extension hôtelière de qualité) tout en la conciliant avec une offre de logement permanent et social. Le projet répond aussi à cette prescription par la mise à jour de l'Article 12.UH. Le règlement impose désormais des ratios spécifiques de stationnement pour les constructions touristiques dans le sous-secteur UHv-oap1*.
D. Développement des ENR	
Amélioration et renforcement de l'usage du bois énergie	Le projet y contribue via la promotion de la performance énergétique des bâtiments. Le règlement du PLU demande l'utilisation d'énergies renouvelables (sauf impossibilité technique).
Accélérer le développement du photovoltaïque	
Accompagner l'émergence des projets ENR	

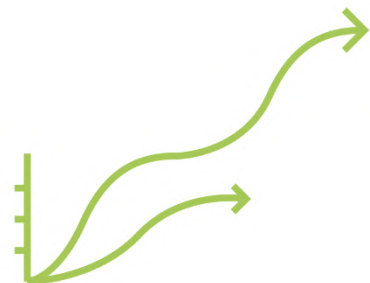
c. Conclusion

La modification simplifiée n°7 du PLU s'inscrit globalement en cohérence avec les objectifs du PCAET approuvé le 3 mars 2026. En privilégiant la requalification d'un secteur déjà urbanisé, elle limite l'artificialisation des sols et préserve les équilibres écologiques. Le projet contribue à la transition énergétique et climatique du territoire en favorisant la performance énergétique des constructions, le recours aux énergies renouvelables et le développement des mobilités douces. Il participe également à l'amélioration du cadre de vie, tout en accompagnant le développement économique local sans accroître significativement les pressions sur les ressources.



Chapitre III. État initial de l'environnement

3



III.I. Préambule



Article R151-3 du code de l'urbanisme

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

2°) analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

L'état initial de l'environnement constitue la clé de voûte de l'évaluation environnementale dont il constitue le **référentiel**, et représente l'**état de référence** pour le suivi du document d'urbanisme.

La réglementation n'impose pas une liste de thématiques à traiter dans l'état initial de l'environnement. Cependant, il doit permettre de répondre aux exigences de la directive EIPPE (relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; article 5, paragraphe 1) selon laquelle l'état initial de l'environnement permet par la suite de faire le point sur « les effets notables probables sur l'environnement, y compris sur des thèmes comme la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs ».

L'état initial de l'environnement n'est pas une simple compilation des connaissances environnementales du territoire. Il s'agit d'une **analyse dynamique et systémique**, qui permet de mettre en évidence les relations entre les différentes thématiques. Il permet de mettre en avant les **atouts** du territoire, qui peuvent constituer des facteurs d'attractivité et de développement, ainsi que ses **faiblesses**, que le document d'urbanisme peut contribuer à corriger.

L'état initial de l'environnement doit traiter l'**ensemble des thématiques environnementales** permettant de caractériser son état actuel, mais aussi son **évolution**.



L'état initial donne **une vision globale du territoire**, mais permet aussi de mettre en évidence **des particularités plus locales** qui peuvent être importantes pour le futur document d'urbanisme.

Dans le cas particulier de la modification simplifiée n°7 du PLU de La Clusaz, l'état initial de l'environnement met en évidence, pour chaque thématique environnementale, les principales caractéristiques de la commune ainsi que les spécificités du secteur de l'OAP 1 concerné par les points d'évolution. Sont également rappelés les enjeux identifiés dans le PLU, avec mise en évidence, en **gras** de ceux qui concernent plus spécifiquement la MS7. En tant que de besoin ont été proposés des enjeux propres à la procédure (en surligné gris).

Eu égard aux divers avis conformes de la MRAE, une attention particulière a été portée aux enjeux paysagers et patrimoniaux.

Les données proviennent de l'état initial de l'environnement du PLU en vigueur et ont été synthétisées et complétées au besoin.

III.II. Cadre physique

III.II.a. Topographie

Le territoire de La Clusaz se développe sur un dénivelé important, s'étageant entre **984 mètres et 2 616 mètres d'altitude** (étages montagnard, subalpin et alpin). La structure topographique de la commune est marquée par **deux vallées glaciaires** principales creusées dans le massif : la vallée des Aravis ouverte au Sud et la vallée des Confins ouverte à l'Est. Ces deux vallées se rejoignent pour former une cluse étroite qui ferme le territoire au Nord-Ouest, marquant l'entrée de la commune depuis Saint-Jean-de-Sixt. Le relief est dominé par des points hauts majeurs appartenant à la haute chaîne des Aravis, tels que la Pointe de Merdassier, la Pointe des Aravis, la Grande Balma ou encore la Tête du Danay en moyenne montagne.



Photo 2. Mini-golf du centre-bourg © Yves Surmont ; Giratoire route des Grandes Alpes © Google Street View



L'OAP sectorielle n°1 « Centre-village » est située à la confluence du ruisseau du Nom et du ruisseau du Var. Les altitudes s'échelonnent entre 1 030 et 1 080 mètres. Ce secteur se caractérise ainsi par un relief marqué, avec plusieurs pentes prononcées. Le terrain de football en face de l'École Cité Notre-Dame constitue le point haut à 1 080m d'altitude, et le carrefour de l'Ars (Ouest du site) le point bas. Le cabinet médical se trouve à 1 060m et le mini-golf à 1 050m d'altitude. Les secteurs S1 et S2 présentent une pente relativement peu accentuée, orientée vers le Sud. Le secteur S3 présente une pente relativement accentuée orientée Nord, avec une succession de replats occupés par des terrains de sport. Il occupe un pied de coteau orienté vers le Nord, aux abords immédiats du groupe scolaire, et en bordure de la RD909. Il est contourné par la RD909 (vers le col des Aravis) qui le domine au Sud.

L'occupation du sol se caractérise par des zones bâties imperméabilisées (nombreuses constructions existantes) et non bâties artificialisées (stationnement, voiries), ainsi que par des espaces enherbés (pelouses de jardin, autour du mini-golf et du terrain de football perméable notamment, et de prairies à usage agricole) ; cf chapitre relatif à l'occupation des sols.

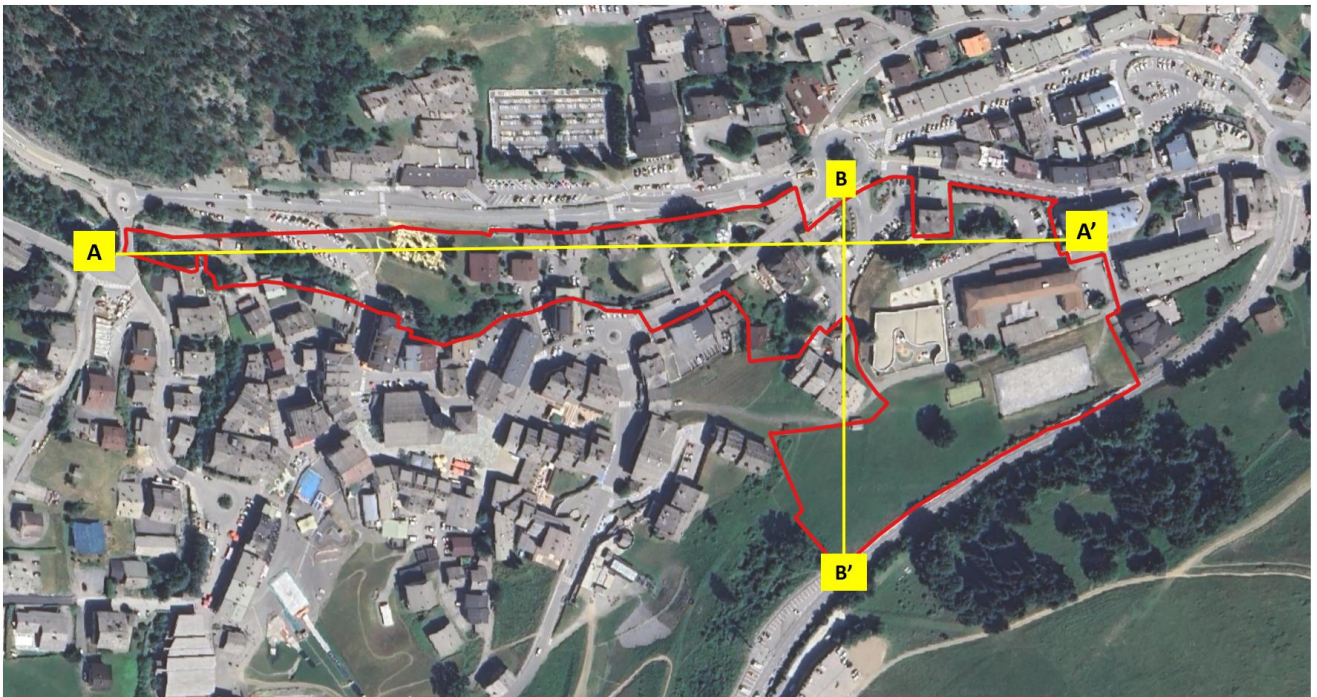
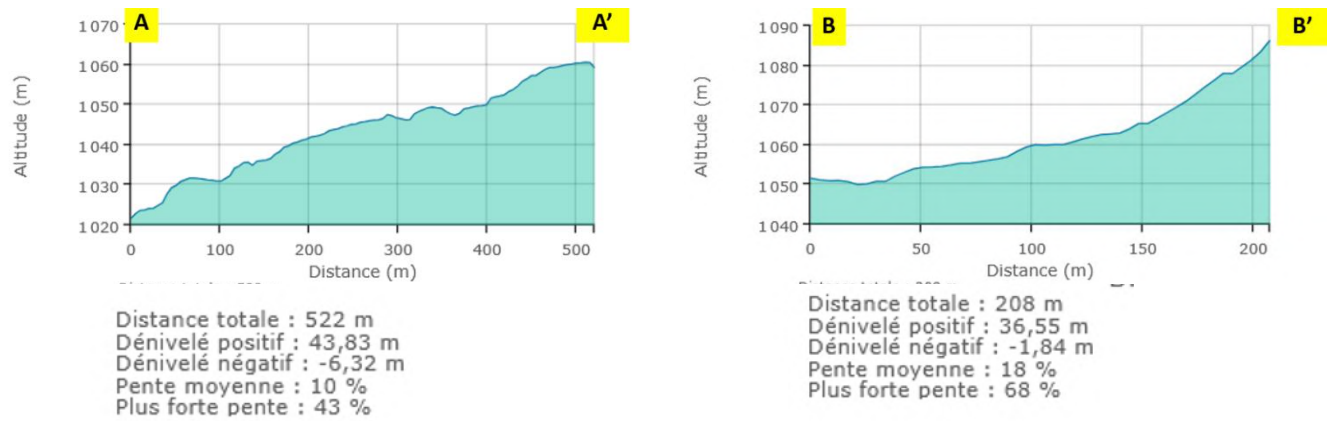


Figure 1. Profils topographiques du site de projet (Géoportail)

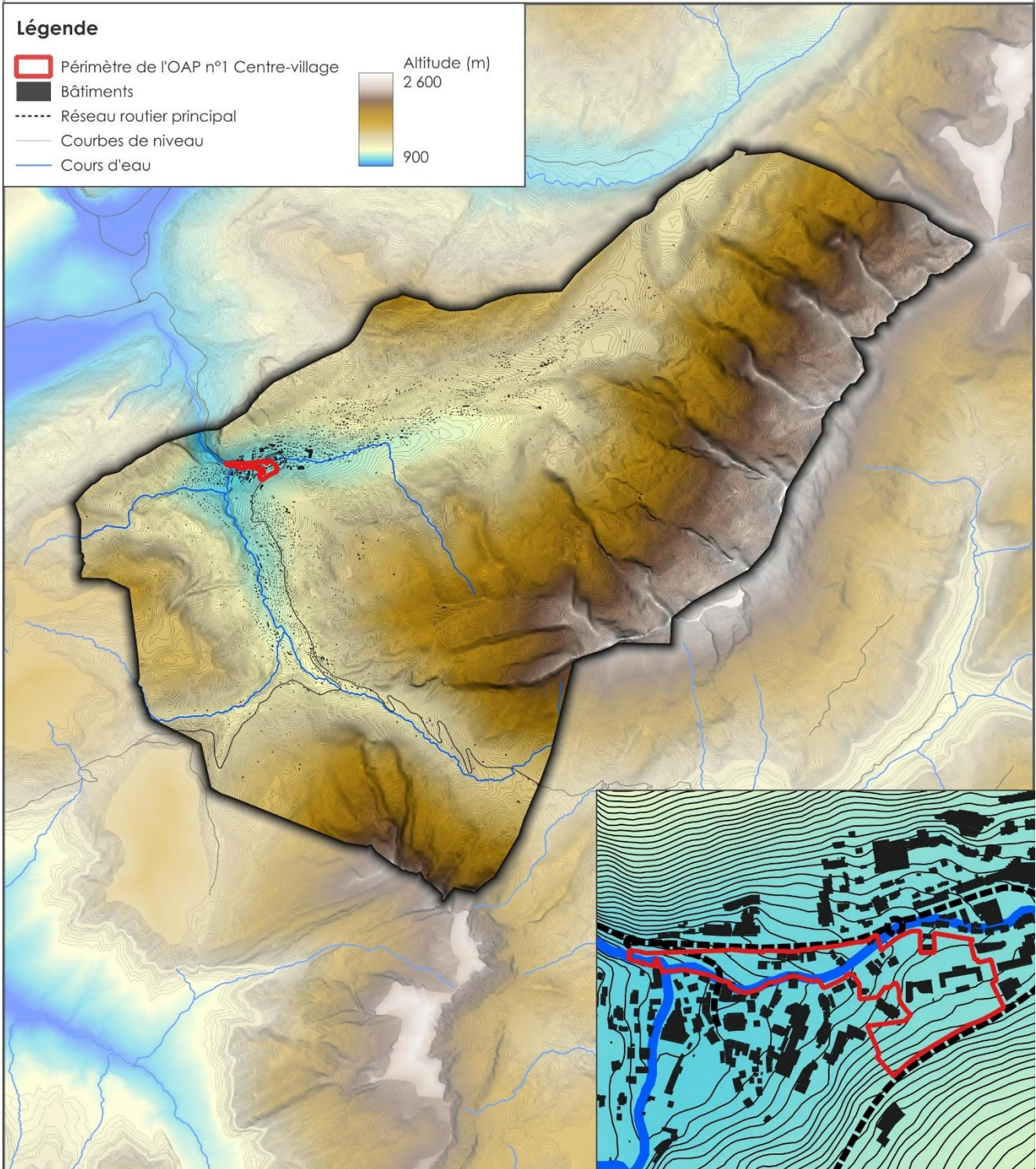
Contexte topographique

Commune de La Clusaz

Légende

- Périmètre de l'OAP n°1 Centre-village
- Bâtiments
- Réseau routier principal
- Courbes de niveau
- Cours d'eau

Altitude (m)
2 600
900



Source : BD ALTI 2026, BD TOPO 2026

Réalisation : 24/02/2026



Echelle 1:55 000



Carte n°8. Topographie

III.II.b. Géologie et matériaux

a. Contexte géologique

La géologie de La Clusaz se caractérise par un **massif sédimentaire essentiellement calcaire** (haute chaîne des Aravis). Cette roche très dure et massive donne les parois verticales des sommets emblématiques (Pointe de Percée, Combes des Aravis). Elle est responsable du relief karstique où l'eau s'infiltre immédiatement. On note également la présence locale de **grès** de Tavayannaz et, vers la dépression de Thônes, un substrat plus tendre de **flyschs** (empilement de couches de grès et de schistes). Contrairement au calcaire des sommets, cette roche est tendre et s'érode facilement, créant des pentes plus douces et des alpages verdoyants. Ce socle rocheux contraste avec les formes héritées de l'action glaciaire et hydrologique en fond de vallée : les coteaux et petits reliefs ont été façonnés par les glaciers et les cours d'eau, permettant le développement de sols plus fertiles sur des **moraines et des alluvions**.

D'un point de vue hydrogéologique, le territoire est rattaché à la masse d'eau souterraine des « Calcaires et marnes du massif des Bornes et des Aravis ».



L'OAP sectorielle n°1 « Centre-village » est située sur des dépôts glaciaires (moraines) anciens, composés d'argiles, de sables, de galets, cailloux, et blocs.

b. Gisements et ressources en matériaux

Aucune carrière n'est en activité sur la commune.

Selon le Schéma Régional des Carrières (SRC) d'Auvergne-Rhône-Alpes, compte plusieurs secteurs de gisements de type granulats, pouvant servir à la production de La Clusaz gravillons et de sables pour le BTP, dont :

- ❖ des gisements techniquement valorisables, correspondant aux zones présentant un fort potentiel technique pour l'extraction de granulats ou de minéraux industriels ;
- ❖ des gisements de report : zones stratégiques destinées à prendre le relais des sites actuels pour assurer la pérennité de l'approvisionnement local ;
- ❖ des gisements potentiellement exploitables identifiés après soustraction des contraintes environnementales ou réglementaires majeures.

Elle ne compte en revanche aucun gisement identifié pour des minéraux industriels.

Le SRC, approuvé le 8 décembre 2021, est le document de planification stratégique qui définit les conditions d'implantation des carrières et la gestion durable des matériaux de construction pour les 12 prochaines années. Fondé sur l'article L515-3 du code de l'environnement, il vise à garantir l'approvisionnement du territoire (logement, infrastructures) tout en préservant les ressources en eau et les milieux naturels sensibles.

Le SRC s'appuie sur plusieurs couches informatives qui hiérarchisent le potentiel géologique du sous-sol, s'intéressant aux gisements et aux ressources en matériaux. Les gisements sont les secteurs où la ressource est la mieux identifiée et potentiellement mobilisable. Les ressources indiquent la présence géologique brute des matériaux.



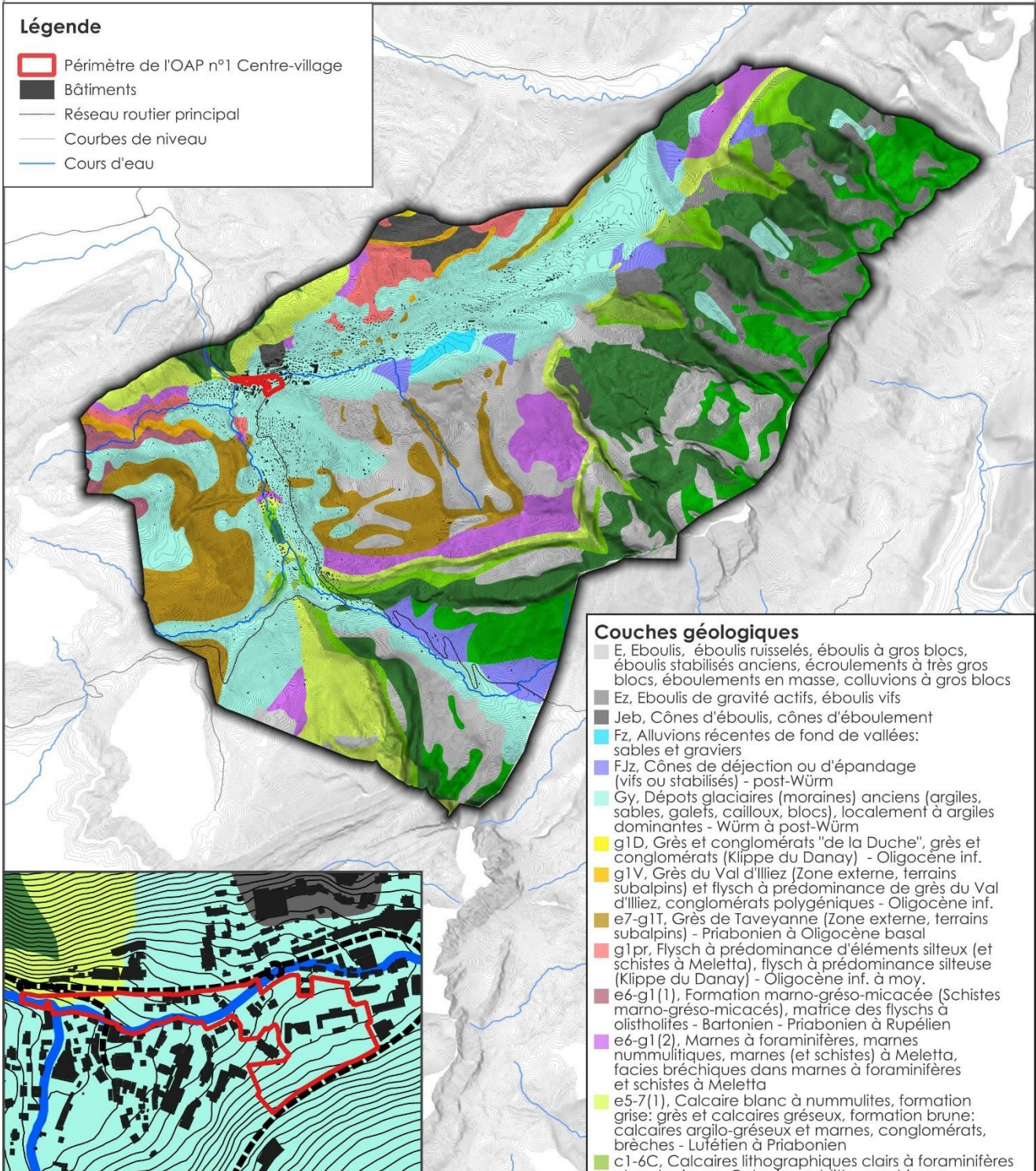
L'OAP sectorielle n°1 « Centre-village » est située en dehors des secteurs de gisements identifiés dans le SRC.

Contexte géologique

Commune de La Clusaz

Légende

-  Périmètre de l'OAP n°1 Centre-village
-  Bâtiments
-  Réseau routier principal
-  Courbes de niveau
-  Cours d'eau



Couches géologiques

- E, Eboulis, éboulis ruisselés, éboulis à gros blocs, éboulis stabilisés anciens, écroulements à très gros blocs, éboulements en masse, colluvions à gros blocs
- Ez, Eboulis de gravité actifs, éboulis vifs
- Jeb, Cônes d'éboulis, cônes d'éboulement
- Fz, Alluvions récentes de fond de vallées: sables et graviers
- FJz, Cônes de déjection ou d'épandage (vifs ou stabilisés) - post-Würm
- Gy, Dépôts glaciaires (moraines) anciens (argiles, sables, galets, cailloux, blocs), localement à argiles dominantes - Würm à post-Würm
- g1D, Grès et conglomérats "de la Duche", grès et conglomérats (Klippe du Danay) - Oligocène inf.
- g1V, Grès du Val d'Illeiez (Zone externe, terrains subalpins) et flysch à prédominance de grès du Val d'Illeiez, conglomérats polygéniques - Oligocène inf.
- e7-g1T, Grès de Taveyanne (Zone externe, terrains subalpins) - Priabonien à Oligocène basal
- g1pr, Flysch à prédominance d'éléments silteux (et schistes à Meletta), flysch à prédominance silteuse (Klippe du Danay) - Oligocène inf. à moy.
- e6-g1(1), Formation marno-gréso-micacée (Schistes marno-gréso-micacés), matrice des flyschs à olistholites - Bartonien à Priabonien à Rupélien
- e6-g1(2), Marnes à foraminifères, marnes nummulitiques, marnes (et schistes) à Meletta, facies bréchiques dans marnes à foraminifères et schistes à Meletta
- e5-7(1), Calcaire blanc à nummulites, formation grise: grès et calcaires gréseux, formation brune: calcaires argilo-gréseux et marnes, conglomérats, brèches - Lutétien à Priabonien
- c1-6C, Calcaires lithographiques clairs à foraminifères planctoniques, Calcaires sublithographiques - Cénomanien à Sénonien
- n5-c1, Calcaires biodétritiques gréso-glaucouneux, grès et marnes glauconieux verts ou noirs, Grès verts helvétiques, "Gault" - Aptien à Cénomanien
- n3b-5U, Facies Urgonien: grès et conglomérat, calcaires massifs clairs, calcaires - schistes noirs, - Hauterivien sup à Bédoulien
- n3-4, Calcaires gréseux et siliceux à patine brune, calcaires siliceux à spicules, marnes silto-gréseuses - Hauterivien à Barrémien

Source : Info Terre BRGM 2026
Réalisation : 24/02/2026



Echelle 1:55 000

0 1 2 km



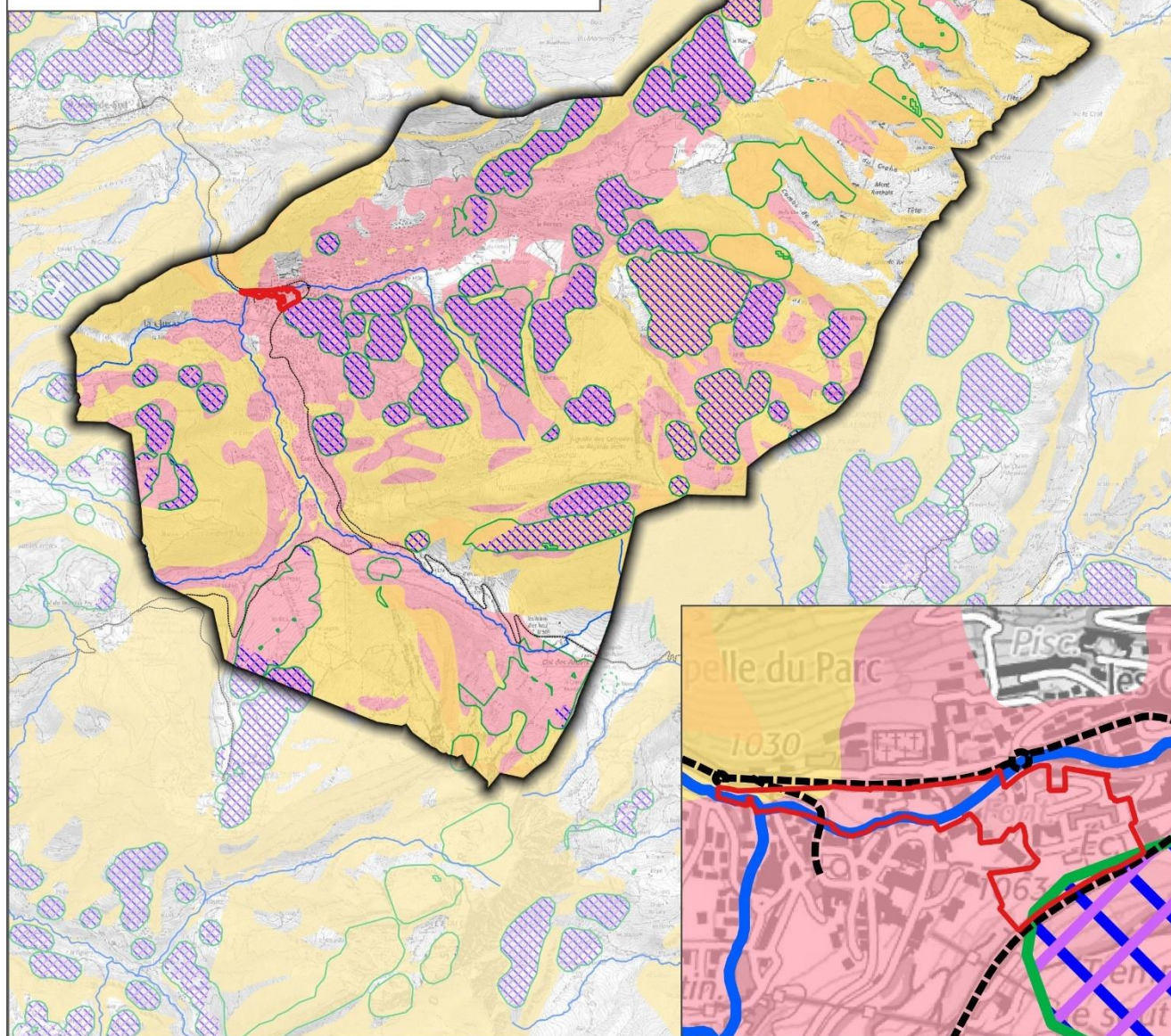
Carte n°9. Géologie

Gisements et ressources en matériaux

Commune de La Clusaz

Légende

- Périmètre de l'OAP n°1 Centre-village
- Réseau routier principal
- Cours d'eau
- Gisements techniquement valorisables type granulats
- Gisements de report de type granulats
- Gisements potentiellement exploitables de type granulats
- Ressources en minéraux industriels
- Ressources de type granulats



Source : Schéma régional des Carrières
Fond : IGN

Réalisation : 24/02/2026



Echelle 1:55 000



MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Carte n°10. Gisements et ressources en matériaux

III.II.c. Occupation du sol

Sur la commune, les milieux agricoles, naturels et forestiers représentent un peu plus de **96%** de la superficie du territoire, comprenant 45% d'espaces agricoles et 51% d'espaces naturels et forestiers dont 18% de sols nus (massifs montagneux rocheux). Les espaces artificialisés représentent un peu plus de 3% du territoire. Logiquement, en termes d'usage du sol, une grande part du territoire est dédiée à l'agriculture (38%) et à la sylviculture (28%), et 26% de la commune est identifié comme sans usage, en raison de son contexte rocheux en altitude.



L'OAP sectorielle n°1 « centre-village » est située dans le centre-bourg. L'occupation du sol se caractérise par des zones imperméables bâties (nombreuses constructions existantes) et non bâties (city-stade, stationnement, voiries), ainsi que par des espaces enherbés (pelouses de jardin, autour du mini-golf et du terrain de football notamment, pelouses autour d'immeubles collectifs d'habitation).

Tableau n°1. Occupation du sol de La Clusaz (OCS-GE, 2023)

Occupation du sol	Surface (ha)	Surface (%)
Zones bâties	61,201	1,50
Zones imperméables non bâties	71,754	1,76
Zones perméables en matériaux minéraux	6,46	0,16
Sols nus	745,053	18,26
Surfaces en eau	8,647	0,21
Formations arborées de feuillus	169,595	4,16
Formations arborées de conifères	710,273	17,41
Formations arborées mixtes	315,893	7,74
Formations arbustives et sous-arbrisseaux	129,712	3,18
Formations herbacées	1860,993	45,62
TOTAL	4079,581	100,00

Tableau n°2. Usages du sol de La Clusaz (OCS-GE, 2023)

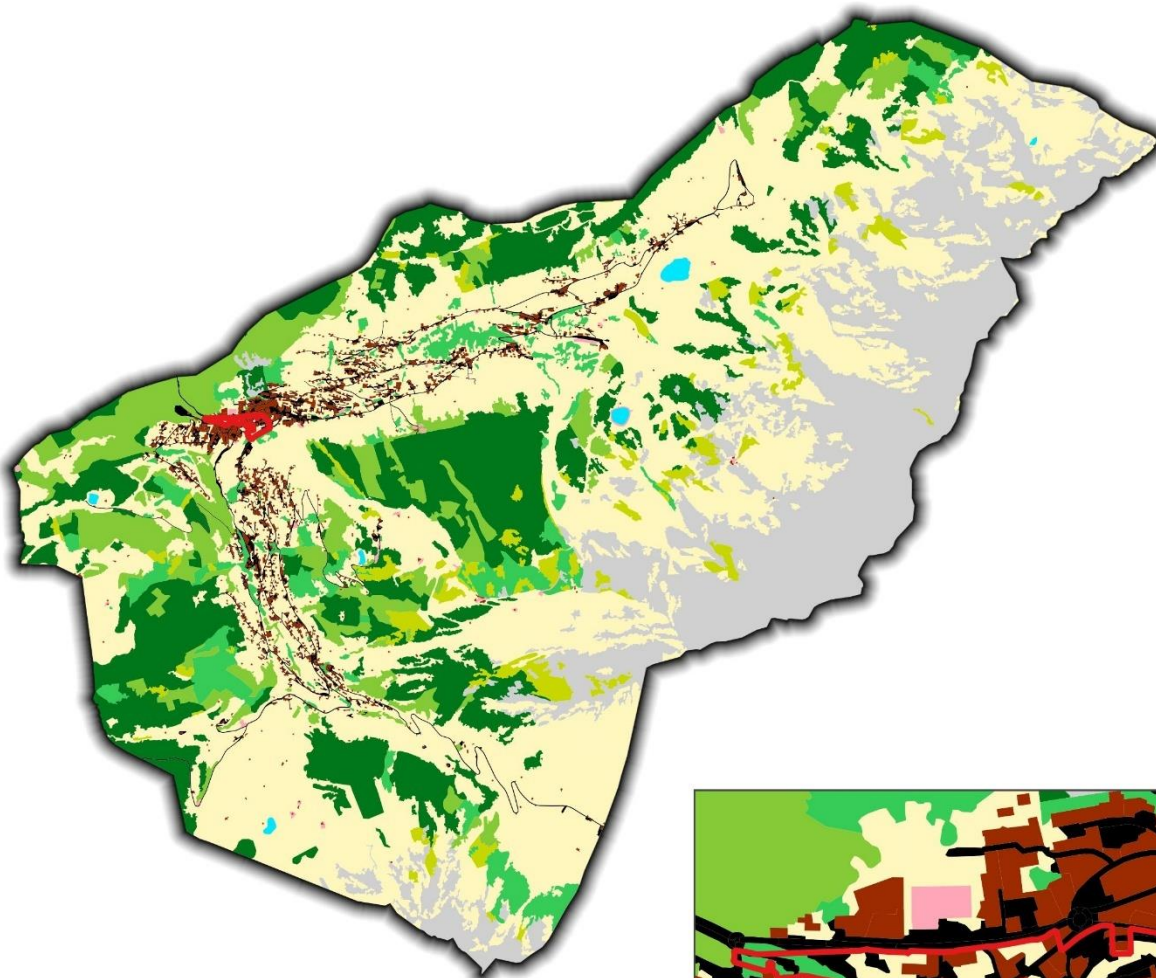
Usage du sol	Surface (ha)	Surface (%)
Agriculture	1565,677	38,38
Sylviculture	1162,94	28,51
Production secondaire	1,601	0,04
Production tertiaire	45,686	1,12
Réseau de transport routier	57,277	1,40
Réseau d'utilité publique	1,986	0,05
Usage résidentiel	176,036	4,32
Zones en transition	0,673	0,02
Zones abandonnées	0,046	0,00
Sans usage	1067,659	26,17
TOTAL	4079,581	100,00

Occupation du sol

Commune de La Clusaz

Légende

	Périmètre de l'OAP n°1 Centre-village		Formations arborées de feuillus
	Zones bâties		Formations arborées de conifères
	Zones imperméables non bâties		Formations arborées mixtes
	Zones perméables à matériaux minéraux		Formations arbustives, sous-arbrisseaux
	Sols nus		Formations herbacées
	Surfaces d'eau		



Source : OCS-GE 74

Réalisation : 24/02/2026

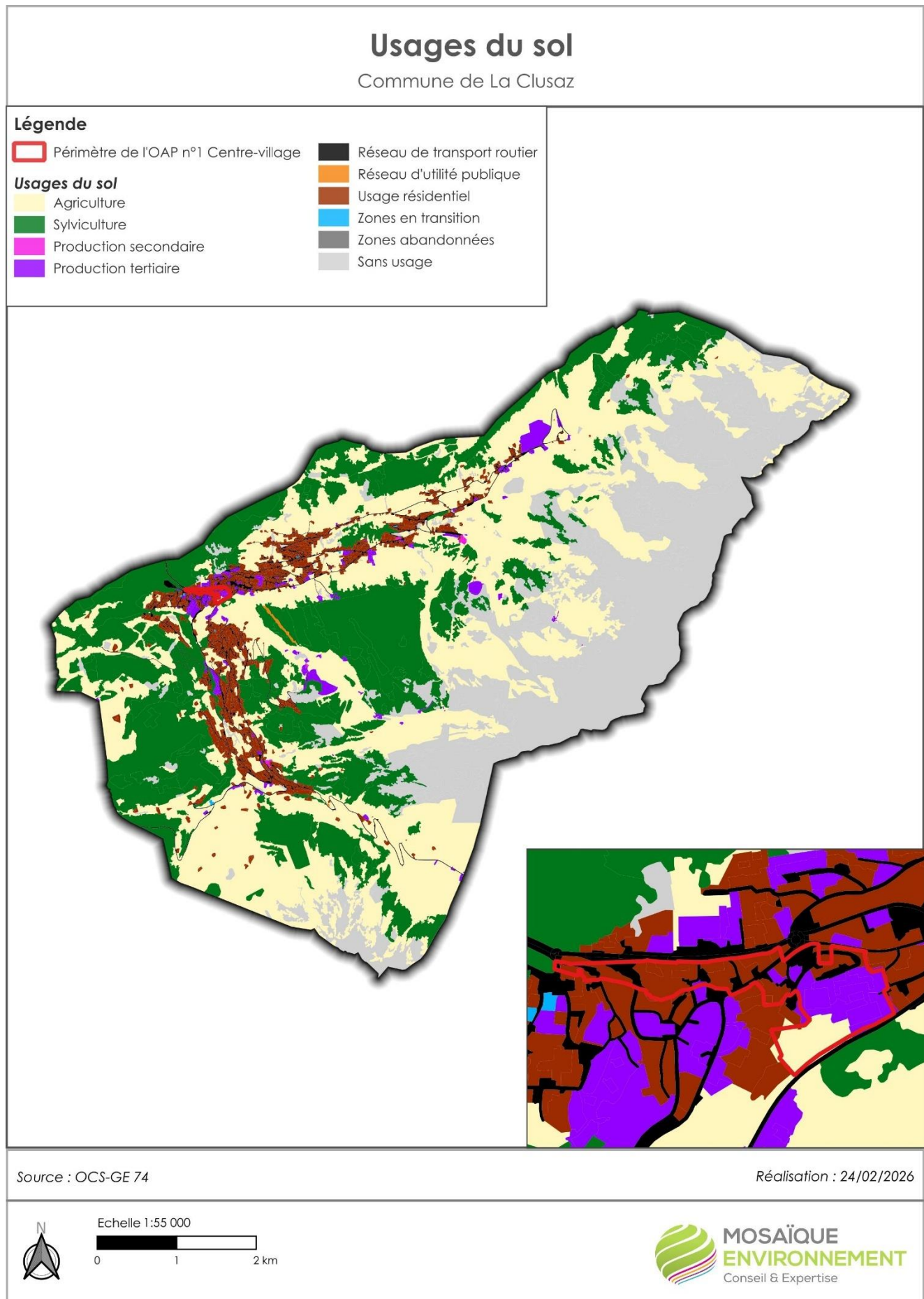


Echelle 1:55 000



 **MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT**
Conseil & Expertise

Carte n°11. Occupation du sol



Carte n°12. Usages du sol

III.II.d. Synthèse – cadre physique

Atouts et opportunités

Des terrains globalement tendres (flyschs, moraines, alluvions) facilitant l'aménagement de pentes douces

Les points de la MS7 se situent en dehors des zones de gisements en matériaux

Des évolutions concernant des espaces très majoritairement déjà urbanisés

Contraintes et menaces

Un relief marqué, avec plusieurs pentes prononcées

Des terrains exigeant une vigilance sur la stabilité des sols

Enjeux

- ❖ La prise en compte de la topographie et de la nature des sols dans le projet d'aménagement
- ❖ La maîtrise de l'artificialisation des sols
- ❖ La satisfaction des besoins en matériaux sur le long terme (économie, recyclage, privilégiant le principe de proximité.

III.III. Paysage et patrimoine

III.III.a. Paysage

La commune de La Clusaz fait partie de l'ensemble paysager du **Massif des Bornes et des Aravis**. Le paysage de La Clusaz est profondément marqué par une tradition agro-pastorale séculaire où l'activité agricole demeure une composante essentielle de la lisibilité et de l'entretien des espaces ouverts. L'analyse paysagère à l'échelle communale permet de distinguer cinq entités spécifiques qui structurent le territoire : la porte d'entrée urbaine correspondant au cœur de village, la vallée resserrée au caractère aménagé marquant, le vallon pastoral ouvert dominé par les falaises, la montagne minérale aux pelouses écorchées, et enfin la vallée ouverte à perception agraire.

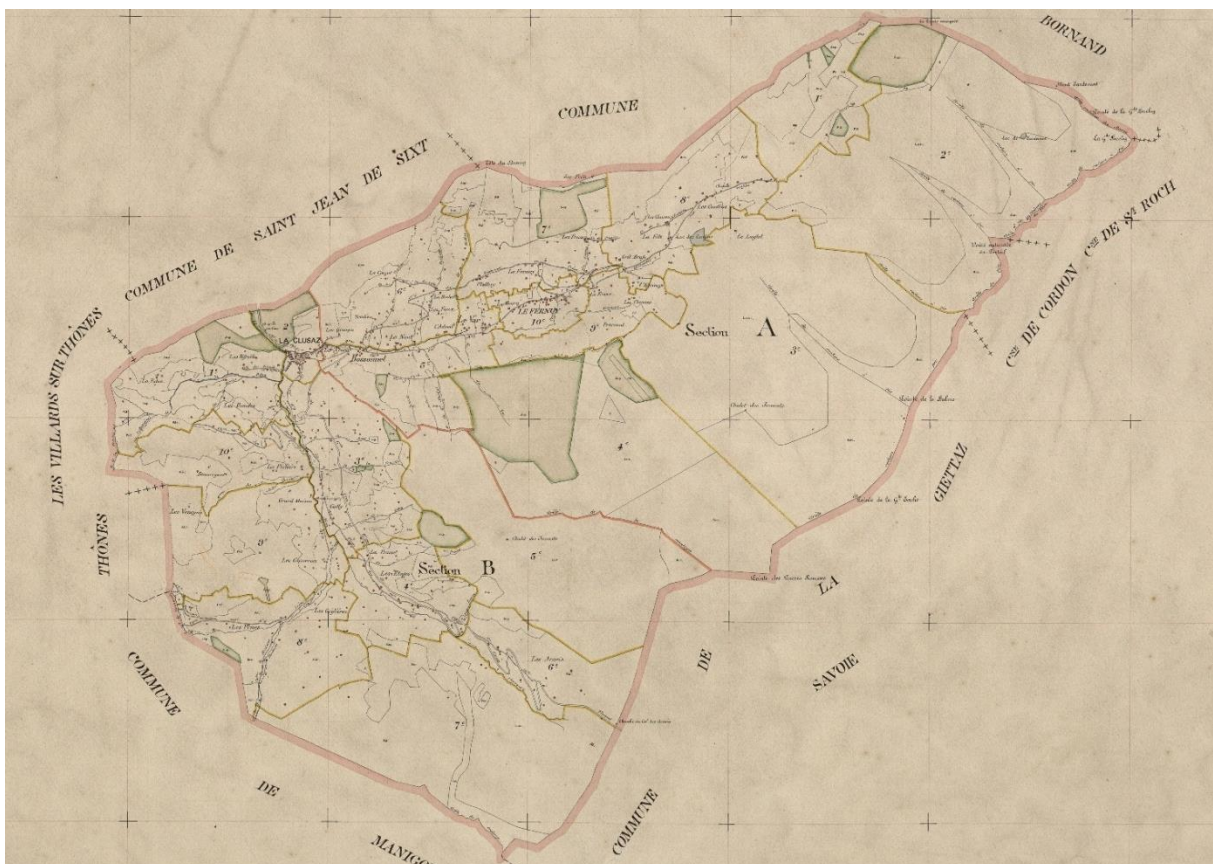
Toutefois, ce paysage hérité connaît des évolutions contemporaines notables liées au développement touristique, caractérisées par l'impact visuel des infrastructures de ski qui marquent les versants et par une densification résidentielle qui tend parfois à brouiller la lecture des espaces agricoles traditionnels.



L'OAP sectorielle n°1 « Centre-village » se situe dans l'entité paysagère « La porte d'entrée urbaine de La Clusaz », dans un contexte urbanisé résidentiel à forte densité.

Le secteur d'évolution du PLU se situe dans l'entité paysagère « La porte d'entrée urbaine de La Clusaz », dans un contexte urbanisé résidentiel à forte densité.

Le paysage bâti de La Clusaz a fortement évolué depuis les années 1950 et le développement du tourisme lié au ski. Au début du XX^e siècle, deux éléments compose le paysage bâti de La Clusaz : un petit centre bourg regroupé autour de son église à la confluence du Nom et du ruisseau du Var et de bâtis agricoles dispersés...



Cadastre de 1924

Le secteur de l'OAP faisant l'objet de la modification simplifiée N°7 se trouve à l'Est du centre bourg. Il correspond au secteur très faiblement urbanisé le long de la route du col des Aravis. Cette organisation correspond à la configuration historique (cf extrait de cadastre de 1924 ci-dessous).



Cadastre de 1924

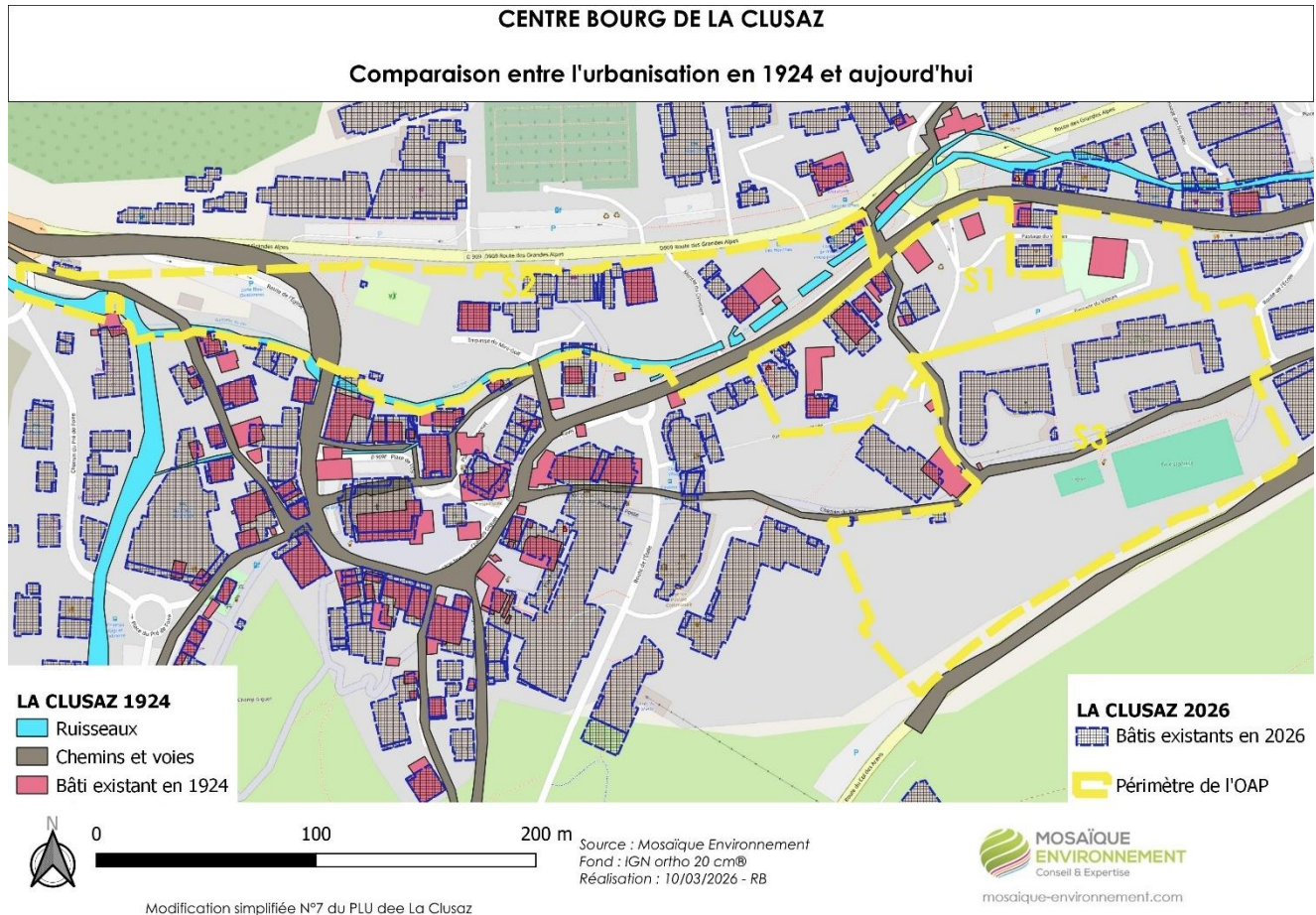
Ce secteur est alors hétérogène, on y trouve de grands bâtiments isolés, mais aussi des petits bâtiments annexes.

Photo 3. Photographie du début du XX^e siècle sur le secteur de l'OAP

Photo 4. La Clusaz aujourd'hui (photo Mosaïque Environnement)

L'urbanisation à partir des années 1950 a complètement bouleversé l'image paysagère de ce secteur qui de route de sortie du village est devenu un prolongement du centre bourg avec un grand nombre de nouvelles constructions venues non pas seulement s'agréger aux constructions anciennes mais, bien souvent aussi, les remplacer... Comme le montre la photographie ci-avant.

Et le plan où sont indiqués en rose les bâtiments existants en 1924 et les bâtiments existants aujourd'hui.



L'image de l'ancienne route du col des Aravis a donc aujourd'hui complètement changé en termes de patrimoine urbanistique et cela est normal puisque l'on est passé d'un paysage rural à un paysage urbain.

On notera toutefois que les trois secteurs correspondent à trois espaces différents à la périphérie du centre bourg ancien.

- ❖ **Le secteur 2** correspond aux espaces au nord du ruisseau du Var, espace de pré ou étaient implantés trois bâtiments isolés. C'est au Nord de cet espace que l'on choisira dans les années 1930 d'implanter le cimetière « hors les murs » remplaçant l'ancien cimetière autour de l'église.
- ❖ **Le secteur 1** correspond à l'espace au sud du ruisseau le long de la route du col des Aravis marqué par une densité faible et des bâtiments de taille et de qualité diverses.
- ❖ **Le secteur 3** correspond aux pentes non bâties sous le chemin de grande communication N°28 de La Clusaz à Flumet.

Avec le développement de l'urbanisation touristique à partir des années 1950, ces trois secteurs vont évoluer de manière différente.

- ❖ **Le secteur 2** s'est un peu densifié depuis 1924, mais il reste encore avec des espaces « naturels » importants le long du ruisseau du Var et les trois bâtiments existants en 1924 sont encore là, témoin du passé.



Photo 5. Deux bâtiments anciens côté nord du ruisseau du Var (photo Mosaïque Environnement)

- ❖ **Le secteur 1** a connu une évolution d'image forte avec la construction de bâtiments qui forment un front de rue inachevé à partir du centre bourg, là où il n'y avait que deux gros bâtiments éloignés du centre bourg et dont un a été en partie démoli et l'autre complètement transformé...



Photo 6. Au premier plan, le nouveau front de rue depuis le centre du bourg et plus loin l'hôtel qui correspond à un ancien bâtiment... (photo Mosaïque Environnement)

Cette séquence urbaine apparaît aujourd'hui comme relativement hétéroclite avec des bâtiments de taille et d'époque diverse et des effets de densité très disparates. Elle se termine au niveau du giratoire gérant la confluence de l'ancienne route du col des Aravis et la nouvelle rue au Nord du ruisseau du Var.

Le paysage urbain au niveau de l'arrivée sur le giratoire apparaît aujourd'hui très hétéroclite et portant des images plutôt négatives.



Photo 7. Arrivée sur le giratoire (photo Mosaïque Environnement)

- ❖ **Le secteur 3** : le bouleversement du paysage urbain du secteur 3 s'opère à la fin des années 1950 avec la construction du groupe scolaire, bâtiment austère, typique de cette époque, en position dominante au-dessus de la route du col des Aravis.



Photo aérienne 1956



Photo aérienne 1960 (source géoportail)

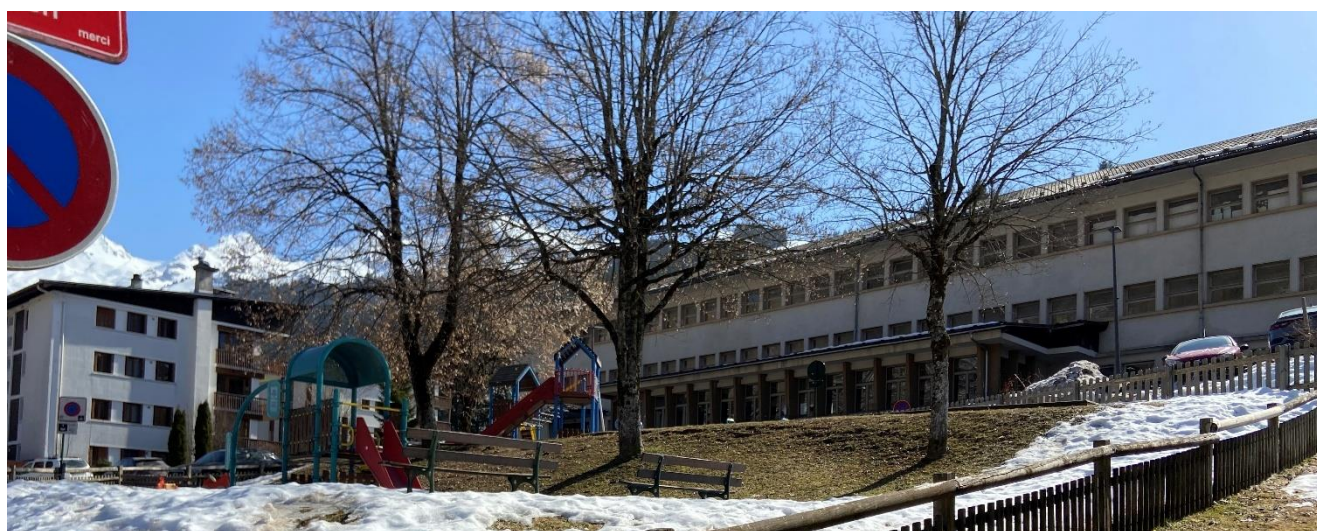


Photo 8. Le groupe scolaire de la fin des années 1950 (photo Mosaïque Environnement)

Ce secteur scolaire a été étendu en 2019 par l'implantation du pôle petite enfance.



Photo 9. Le centre périscolaire (photo Mosaïque Environnement)

- ❖ Il s'agit donc d'un secteur urbain nouveau proposant une image urbaine d'équipement, loin du langage architectural néo-régional de type « chalet » utilisé dans les développements depuis le centre bourg. L'implantation de ces bâtiments d'équipement, brutale dans les années 1950/1960 a commencé à se faire « discrète » avec le pôle enfance...



Les trois secteurs présentent donc des enjeux différents :

- ❖ **Secteur 2** : préservation du ruisseau, de ses berges et des trois bâtiments anciens ;
- ❖ **Secteur 1** : continuation de la nouvelle forme de rue et requalification des espaces dévalorisés au niveau du giratoire ;
- ❖ **Secteur 3** : Recherche de la « discrétion » dans l'implantation de nouveaux bâtiments.

III.III.b. Patrimoine

La commune se définit comme un « village-station » dépositaire d'un héritage culturel et bâti fondé sur l'agro-pastoralisme. Ce patrimoine architectural rural se distingue par des caractéristiques traditionnelles précises, telles que l'usage de soubassements en pierres, la prédominance du bois en façade et l'utilisation de tavaillons pour les toitures.

Toutefois, le rapport de présentation du PLU souligne le décalage entre l'aspect architectural des développements de la fin du XX^e siècle et l'architecture traditionnelle de la commune :

« Le développement du bâti au cours du XX^e siècle a généré une diffusion de l'urbanisation autour des noyaux d'origine et un étirement le long des axes majeurs de déplacement.

- Une évolution de l'architecture contemporaine pas trop "désastreuse", mais un rapport parfois difficile avec le patrimoine bâti traditionnel :
- Des implantations répondant à des logiques nouvelles (recherche de vue, isolement, accessibilité automobile, jardin d'agrément...).
- Avec le "chalet" individuel, des volumes plus petits que l'habitat traditionnel.
- Une architecture néo-régionale, qui s'inspire davantage d'un imaginaire stéréotypé (la montagne "pittoresque"), que de la culture locale »

(Rapport de présentation partie 3 – page 125)

Il souligne aussi la préservation de l'image « urbaine » du centre village et l'importance de l'église dans le paysage.

« Les caractéristiques emblématiques d'un village traditionnel de montagne, implanté à la convergence des vallées des Confins et des Aravis et organisé autour de son église, qui demeure encore un point de repère et un signal fort dans le paysage. »

« - Des constructions à l'origine regroupées autour de l'église et des espaces publics attenants. »

Rapport de présentation partie 3 – page 128

La commune n'est concernée par aucun site classé, aucun monument historique, aucun site patrimonial remarquable ni aucune zone de présomption de prescription archéologique.

La Clusaz compte **5 sites naturels inscrits** :

- ❖ Église du Fernuy et ses abords ;
- ❖ Prés et Bois entre la RN509 et La Clusaz ;
- ❖ Col des Aravis et abords de la RN503 ;
- ❖ Col des Aravis et Chapelle Saint-Anne ;
- ❖ Cluse du Nom



Le Plan Local d'Urbanisme identifie spécifiquement de nombreux bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural, en particulier les chalets d'alpage et les bâtiments d'estive, afin d'assurer leur préservation.



Photo 10. Exemples de chalets traditionnels en secteur urbain de La Clusaz

A propos de ces éléments repérés, le rapport de présentation du PLU actuel indique :

« Ces éléments sont parfois regroupés, et forment des ensembles homogènes dont les plus importants sont identifiables au Fernuy, au Var, sur le plateau des Confins et au centre-village. Le plus souvent, ils ponctuent le territoire communal, sous la forme de constructions isolées caractéristiques des implantations du bâti traditionnel issu des pratiques agro-pastorales. Ils constituent autant de témoins historiques et culturels de La Clusaz, qui, outre leurs caractéristiques architecturales propres, jouent souvent un rôle de repère visuel et identitaire dans le paysage. »

Rapport de présentation partie 4 – page 50

Une partie du site inscrit « Prés et Bois entre la RD909 et La Clusaz » se trouve au sein du périmètre concerné par la procédure de modification simplifiée n°7 de La Clusaz. Cela concerne en particulier les espaces verts à proximité du terrain de football et du city-stade devant le pôle enfance, qui sont compris dans le nouveau secteur n°3 de l'OAP sectorielle n°1 « Centre-village ». Le périmètre se trouve aussi en bordure Sud-Est du site inscrit « Cluse du Nom ». Ces inclusions existaient déjà dans le périmètre initial de l'OAP.

a. Le patrimoine architectural

L'outil L151-19 du code de l'urbanisme est utilisé dans le PLU pour repérer des « constructions isolées caractéristiques des implantations du bâti traditionnel issu des pratiques agro-pastorales ». Il est ainsi caractéristique que, en dehors de l'église et sa petite halle, un seul autre bâtiment à l'intérieur du centre ancien soit repéré à ce titre.

Cela est dû, vraisemblablement au poids du modèle néo-régional dominant au moment du développement urbain lié au tourisme à partir des années 1970. Au début du XX^e siècle, deux types de bâtiments aux aspects architecturaux différents cohabitent sur la commune :

- ❖ * au centre du village des bâtiments maçonnés avec des toitures à forte pente à deux ou quatre pans, ou à croupe, et l'église participe de ces aspects architecturaux.

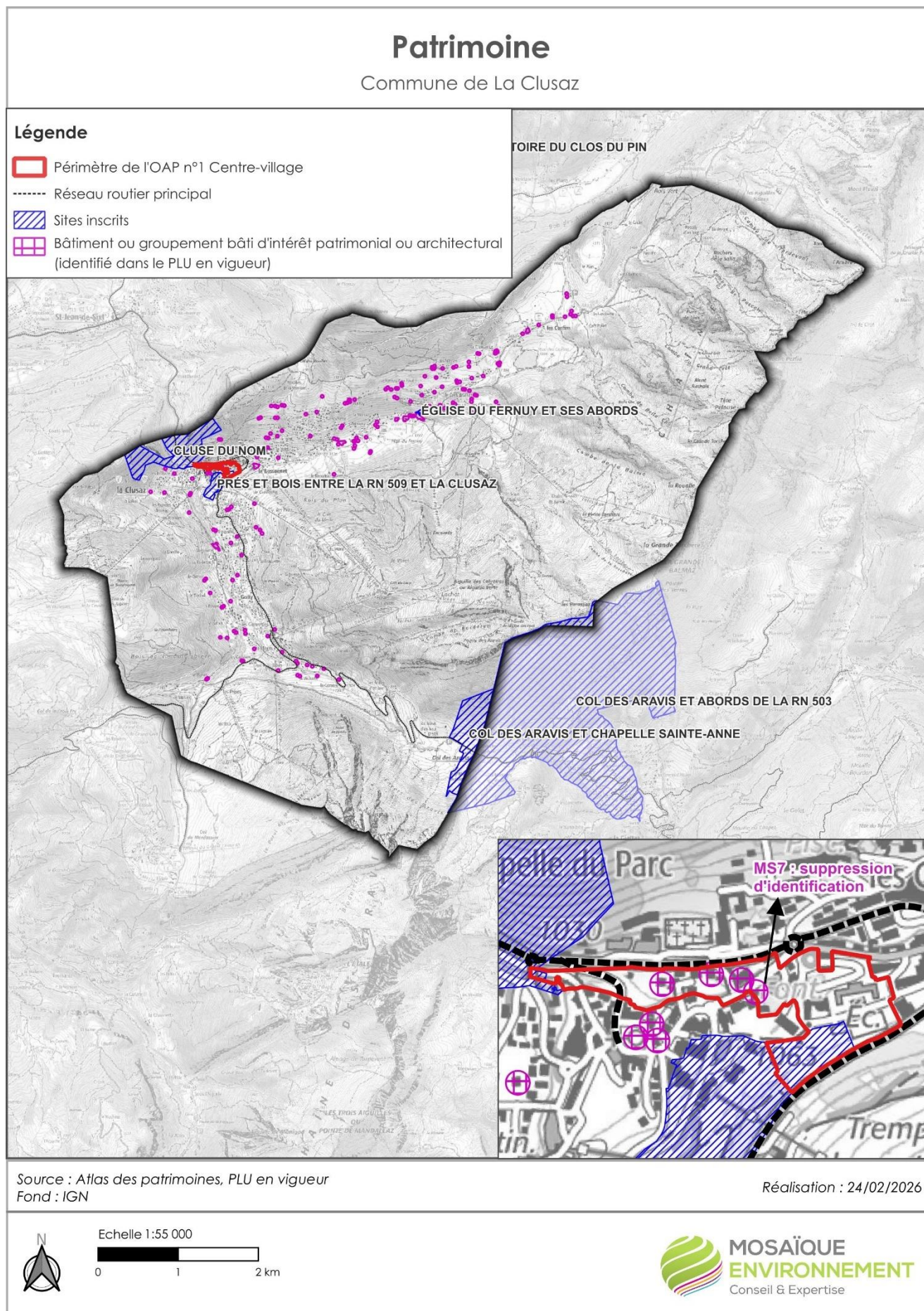


Photo 11. Photo ancienne 1934 (Archives départementale de Haute Savoie)

- ❖ * Dans l'espace agricole, il s'agit de construction isolées couverte d'un deux pans sur façade avec parfois des éléments de bardage bois.



Photo 12. Carte postale ancienne



Carte n°13. Patrimoine

L'adoption du style néo-régional s'inspirant du modèle du chalet isolé a largement dominé au moment du développement urbain.



Photo 13. Style néo-régional (photo Mosaïque Environnement)

Il a même été décliné sur une partie des bâtiments du centre bourg, comme la mairie et l'église, dont seul le clocher reste un vrai marqueur patrimonial.



Carte postale (1960)



Photo 2025 (source : wikipedia)

Sur le secteur de L'OAP, situé le long de la route qui sort du centre bourg en direction du col des Aravis (RD909), sont repérés 4 bâtiments au titre de l'article L151-19 du CU. Ces bâtiments anciens, hors du centre bourg ont été, en principe, repérés car représentatifs « de constructions isolées caractéristiques des implantations du bâti traditionnel issu des pratiques agro-pastorales ».



photo aérienne IGN 2023



photo aérienne IGN 1947

Trois bâtiments correspondent à d'anciens bâtiments isolés sur la pente au nord du ruisseau du Var et sont visibles sur la photo aérienne de 1947 et sur la photo datant de 1920 ci-après.



Photo 14. Photo ancienne 1920 (Archives départementale de Haute Savoie)



Photo 15. Les trois bâtiments aujourd'hui (photo Mosaïque Environnement)

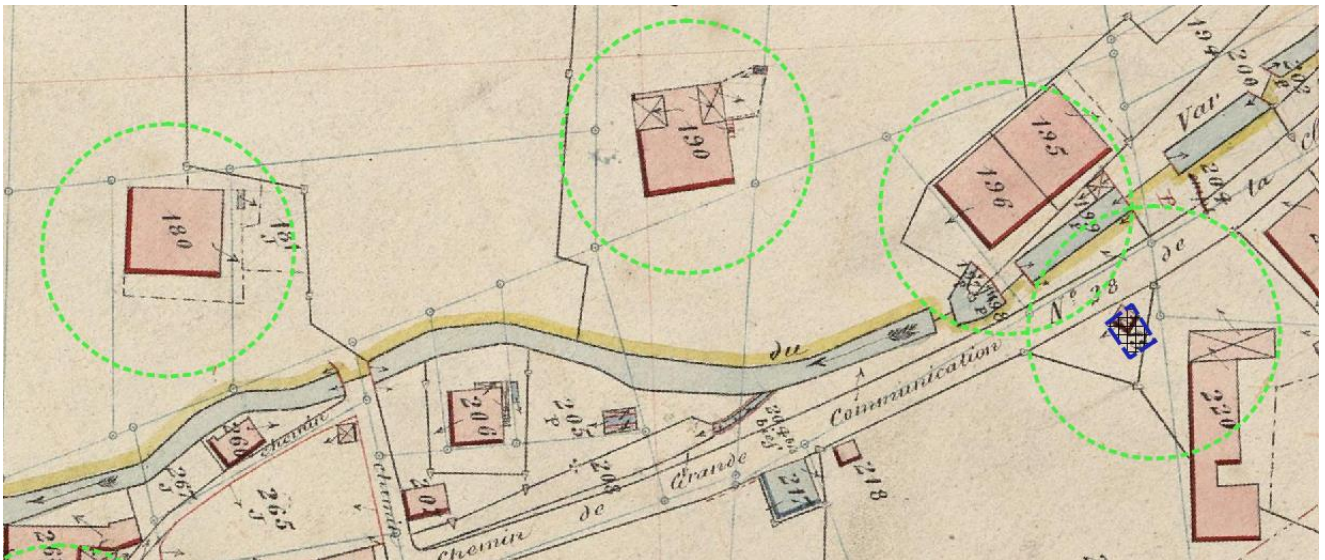
Ces trois bâtiments, représentatifs de l'histoire ancienne de La Clusaz même s'ils ont subi quelques transformations (parfois importante puisqu'une partie du troisième a été démolie), sont très présents dans le paysage urbain de La Clusaz, en particulier grâce à la mise en valeur de la rivière et à la préservation d'espaces verts ouverts sur les berges de celle-ci, et correspondent bien à l'objet du repérage L151-19 du CU en ce qu'ils constituent des « témoins historiques et culturels de La Clusaz », et « jouent un rôle de repère visuel et identitaire dans le paysage ».

Le dernier bâtiment repéré dans le périmètre de l'OAP est situé au sud du ruisseau le long de l'ancienne route du col des Aravis et est très différent des trois premiers. Il s'agit d'un petit bâtiment d'une emprise au sol d'environ 40 m².



Photo 16. Façade Nord du petit bâtiment (Photo Mosaïque Environnement)

Il présente un soubassement maçonné enduit et un bardage bois en façade. La toiture à deux pans semble en tuile côté Est et en ardoise côté ouest. Il s'agit en fait d'un bâtiment relativement récent construit dans les années cinquante.



Cadastre de 1924

Sur le cadastre de 1924, un petit « cabanon » est visible, mais il ne s'agit pas du bâtiment actuel qui n'apparaît sur les photos aériennes que dans les années cinquante un peu avant la démolition du gros bâtiment au Sud-Ouest qui était un fort marqueur du paysage mais qui a été démolie en grande partie dans les années 60.



Les trois bâtiments au nord du ruisseau

Le bâtiment en partie disparu au Sud du ruisseau.



Photo 17. Façade Est du petit bâtiment et à gauche le reste du gros bâtiment (Photo Mosaïque Environnement)

Le petit bâtiment, relativement récent, ne répond pas vraiment à l'objet du repérage L151-19 du CU en ce qu'il ne constitue pas un « *témoin historique et culturel de La Clusaz* ». Par ailleurs le « *reste* » du gros bâtiment ancien, à l'arrière du nouveau front de rue ne joue plus « *un rôle de repère visuel et identitaire dans le paysage* ».

Il n'y a donc pas d'enjeu patrimonial ou historique justifiant le repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

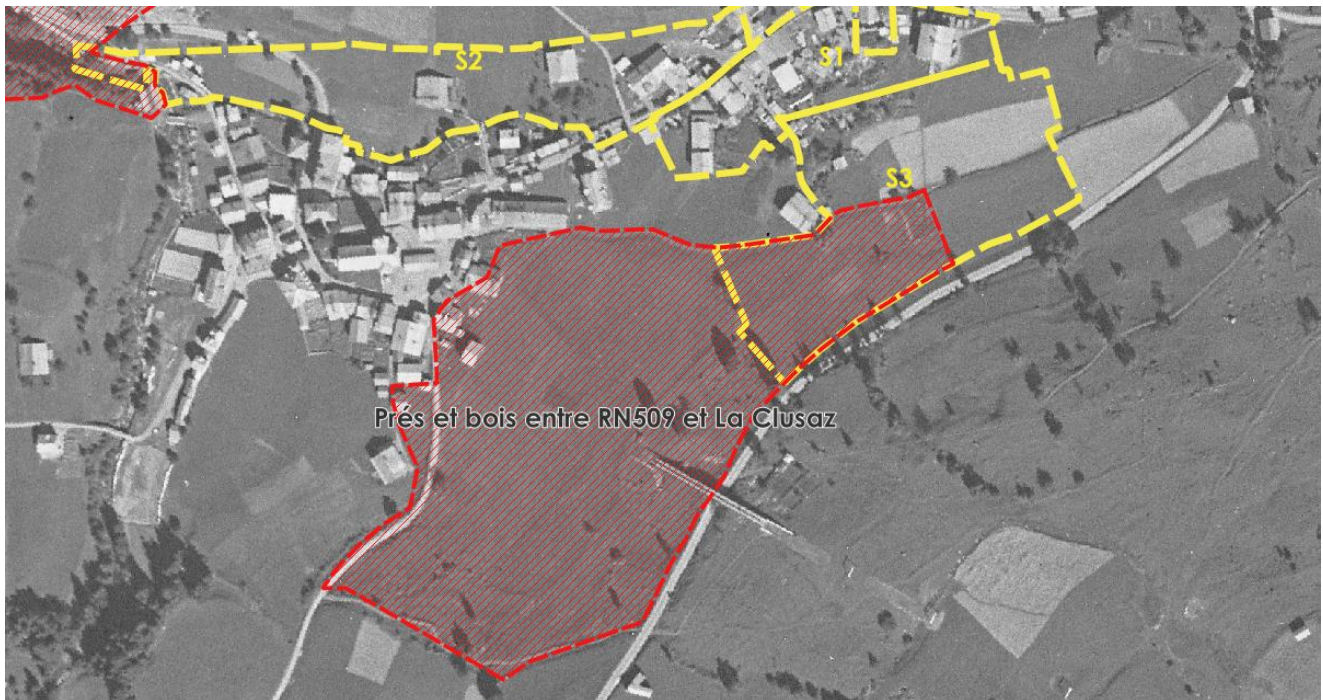
b. Le site inscrit « Prés et bois entre RN509 et La Clusaz »

Une partie du site inscrit « Prés et Bois entre la RN509 et La Clusaz » se trouve au sein du périmètre concerné par la procédure de modification simplifiée n°7 de La Clusaz. Cela concerne en particulier les espaces verts à proximité du terrain de football devant le pôle enfance, qui sont compris dans le nouveau secteur n°3 de l'OAP sectorielle n°1 « Centre-village »



Le site inscrit et le secteur de l'OAP (sur photo aérienne IGN 2023)

Le site inscrit « Prés et Bois entre la RN509 et La Clusaz » a été créé le 24 janvier 1945, donc à un moment où ce secteur était pratiquement vierge de bâtiment à l'Est du centre bourg.



Le site inscrit et le secteur de l'OAP (sur photo aérienne IGN 1936)

Il s'agit alors de préserver les prés en pente situés à l'Est du centre bourg, versant Sud de la confluence des ruisseaux du Nom et du ruisseau du Var à la sortie de la cluse du Nom.

Depuis le moment de cette inscription, le côté Est du centre bourg a été entièrement remanié avec la création d'une nouvelle voie et de bâtiments. Toutefois les parties les plus pentues à l'Est, en dessous de la RN 509 sont restées vierges de bâtiments.

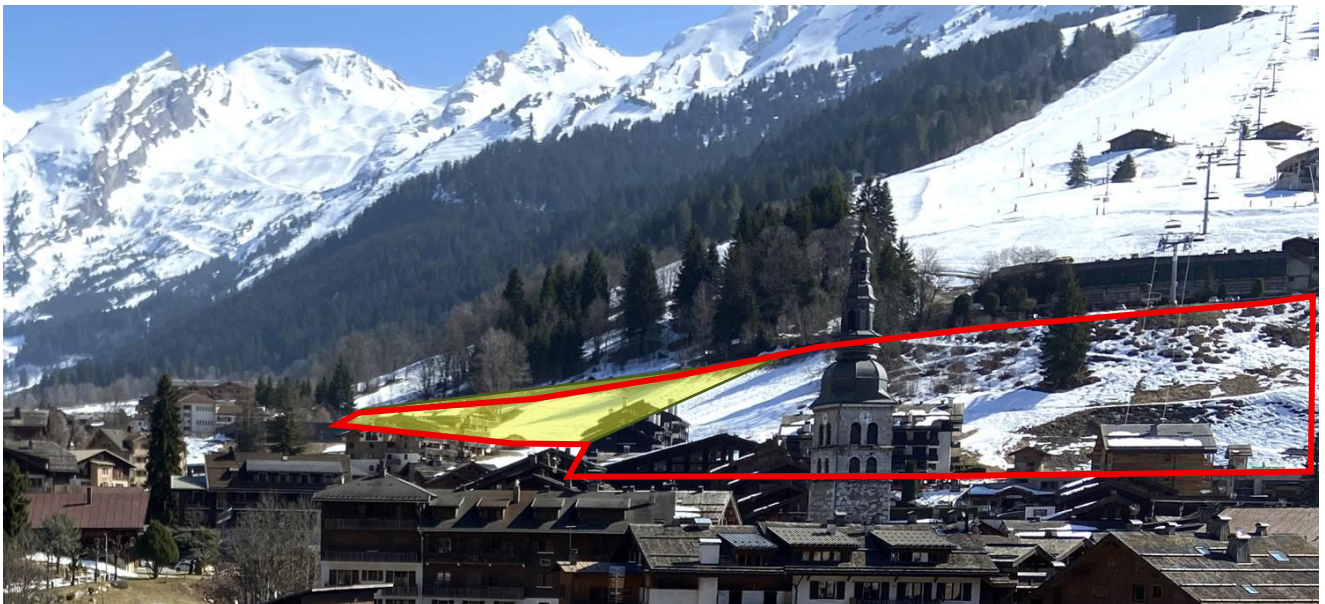


Photo 18. Le site inscrit (entouré de rouge) et le secteur de l'OAP (en jaune) (Photo Mosaïque Environnement)

Depuis l'Ouest, comme sur cette photo, le site inscrit, dans sa partie non construite sert de fond de décor à la vue sur le village et surtout sur le clocher signal patrimonial fort.

Vue depuis l'Ouest

L'enjeu de paysage et de patrimoine est ici celui de la préservation de ce **fond décor**. Il est ici relativement fort en particulier par rapport au clocher qui émerge. Toutefois, il est de moins en moins fort au fur et à mesure que l'on s'éloigne vers l'Est et que des bâtiments ont déjà commencé à s'installer dans la pente : d'abord deux immeubles de logements (dont un à l'intérieur du site) puis les grands équipements que sont l'école et le pôle enfance...

On notera aussi que la ligne de la RN509 est un élément fort dans le paysage, surtout depuis qu'un ensemble d'arbres se sont développés au-dessus.

Vue depuis l'Est

L'enjeu de paysage et de patrimoine est ici celui de la préservation **d'un premier plan** de près devant le village au creux de la confluence entre le ruisseau du Nom et le ruisseau du Var.

Cet enjeu est le moins fort au niveau du secteur 3 de l'OAP, en particulier lorsque l'on est au-dessus des deux équipements de l'école et du pôle enfance qui ne se donne pas à voir avec le centre bourg. Il convient surtout ici de conserver la vue dégagée depuis la RN509 vers le paysage lointain.



Photo 19. V1 - Vision sur le site inscrit à hauteur du pôle enfance (Photo Mosaïque Environnement)

Dans la partie la plus à l'Ouest du secteur de 3 de l'OAP, la vision est plus ouverte entre les deux bâtiments de logements même si la perspective sur l'église reste brouillée par les nouveaux bâtiments.



Photo 20. V2 - Vision sur le site inscrit après le pôle enfance (Photo Mosaïque Environnement)

L'enjeu d'ouverture de la vue est ici important.

c. Le site inscrit « Cluse du Nom »

Pour être exhaustif, on notera qu'une toute petite partie du secteur 2 (un petit morceau du ruisseau du Var) est située dans le site inscrit « Cluse du Nom ».

III.III.c. Synthèse paysage et patrimoine

Atouts et opportunités

Un paysage façonné par la tradition agro-pastorale : le périmètre de la MS7 n'est pas concerné

Une architecture rurale traditionnelle qui se retrouve dans les matériaux, volumes, toitures

Des caractéristiques emblématiques d'un village traditionnel de montagne, implanté à la confluence du ruisseau du Nom et du ruisseau du Var et la convergence des vallées des Confins et des Aravis et organisé autour de son église, qui demeure encore un point de repère et un signal fort dans le paysage.

Des points de vue encore dégagés sur cette silhouette, en particulier depuis le secteur 2 de l'OAP et depuis la RN509.

Des bâtiments témoins de l'architecture spécifique des gros bâtiments agricoles isolés à proximité du centre bourg.

Le ruisseau du Var, élément de nature encore présent dans l'espace urbain.

Présence du site inscrit « Prés et bois entre RN509 et La Clusaz » qui a conservé en partie des espaces libres entre le centre bourg et la RN509.

Contraintes et menaces

Une identité de « village-station » forte mais sous pression : Autour d'un centre bourg en partie conservé en partie réinventé se sont développés des bâtiments au style « néo régional » qui en constitue un fond de décor.

Des paysages en mutation : des développements souvent en rupture avec le caractère architectural d'origine (volumes, toitures, traitement des façades de type "chalet", habillées de bois..., des implantations marquantes dans la pente sur le versant Nord, surplombant le centre-village, une fermeture des paysages par la forêt, l'incidence des équipements pour le ski

Un espace ambigu entre le centre bourg et les nouveaux développements à l'Est : le long de la route du col des Aravis se sont développés de nouvelles constructions amorçant un « front de rue » non terminé et qui aboutit à un espace relativement dévalorisé au niveau du giratoire

Un secteur d'équipement qui s'est implanté dans le paysage de manière brutale dans les années 60 avec l'école et qui serait à requalifier autour de l'implantation plus discrète du pôle enfance.

Enjeux

Enjeux généraux

- ❖ La dynamique de l'activité agricole, comme composante essentielle du paysage de La Clusaz : l'entretien des espaces de prairies comme espaces ouverts, contribuant à la lisibilité et l'identité du paysage et luttant contre la descente des espaces boisés
- ❖ La structuration du développement urbain, pour limiter la perte des espaces agricoles ou leur déprise, la dilution des groupements bâtis et la perte de la lisibilité de leurs franges avec les espaces naturels et agricoles :
- **La prise en compte du sens du lieu et des usages historiques**, en évitant d'importer des comportements « urbains » ou des représentations « idéalisées » et banales de la montagne
- **La cohérence des perceptions architecturales entre bâti contemporain et traditionnel**, notamment concernant les volumes (maison individuelle "miniature", par rapport au volume des fermes), les implantations (désormais affranchie des contraintes liées au mode d'occupation, au climat...), les expressions architecturales, sans toutefois interdire l'expression contemporaine, les teintes des constructions, la gestion des abords et accès, d'autant plus difficile dans la pente.
- ❖ **Les perceptions valorisantes du patrimoine bâti traditionnel** : groupements, fermes et chalets isolés, patrimoine vernaculaire et abords
- ❖ Le soin apporté au traitement paysager des aménagements du domaine skiable, dans la continuité des travaux réalisés.

Enjeux par entité : la porte d'entrée urbaine de La Clusaz

- ❖ **Secteur 1** : Poursuivre une harmonisation du front de rue qui doit faire la liaison entre le centre bourg et le « village-station » Est et requalifier cet espace hétérogène et dévalorisé à hauteur du giratoire
- ❖ **Secteur 2** : Préserver et mettre en valeur l'espace de la rivière et de ses abords
- ❖ **Secteur 2** : Préserver les trois bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial et historique
- ❖ **Secteur 2** : Préserver les points de vue existants sur le centre bourg et le clocher de l'église.
- ❖ **Secteur 3** : Préserver les espaces libres les plus à l'Ouest
- ❖ **Secteur 3** : Prévoir le développement de nouveaux équipements dans un esprit d'intégration à la pente et de « discrétion » au regard du paysage
- ❖ **Secteur 3** : Préserver la ligne de la RN509 comme frontière avec l'espace naturel dans les visions depuis l'Ouest.

III.IV. Milieux aquatiques et ressources en eau

III.IV.a. Le contexte réglementaire et institutionnel

La Directive Cadre sur l'Eau 2000/60/CE (DCE) adoptée par l'Union européenne en 2000, fixe un cadre commun pour la gestion et la protection de l'eau dans les États membres. Son objectif principal est de protéger et améliorer la qualité des eaux en Europe. Les États doivent faire en sorte que les eaux de surface et les eaux souterraines atteignent respectivement un bon état écologique et chimique, et un bon état chimique et quantitatif. L'objectif initial était d'y parvenir d'ici 2015, avec des possibilités de report (2021 ou 2027) dans certains cas.

Pour atteindre ces objectifs environnementaux, la France a élaboré des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) à l'échelle des grands bassins hydrographiques. Révisés tous les 6 ans, ils fixent les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau. La Clusaz est concernée par le **SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027**.

Elle ne fait l'objet d'aucun Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) ou contrat de milieu.

III.IV.b. Les masses d'eau souterraines

La Clusaz est rattachée à la masse d'eau souterraine des « Calcaires et marnes du massif des Bornes et des Aravis » (code : FRDG112). Cette dernière est de type affleurante. D'après le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027, elle présente un bon état quantitatif et qualitatif, l'objectif de bon état ayant été atteint en 2015. Elle n'est pas concernée par le risque de non atteinte du bon état en 2027 et n'est que faiblement concernée par le risque de pollution par les pesticides.



Le périmètre de la MS7 est concerné par la masse d'eau souterraine des « Calcaires et marnes du massif des Bornes et des Aravis » qui présente un bon état quantitatif et qualitatif.

III.IV.c. Les eaux superficielles

a) Les cours d'eau

Le territoire communal est situé dans le bassin versant « Fier et lac d'Annecy ». La principale masse d'eau superficielle identifiée est le torrent le Nom, qui traverse le centre du village. Le réseau hydrographique comprend également le ruisseau du Var ainsi que les ruisseaux drainant les vallées des Confins et des Aravis.

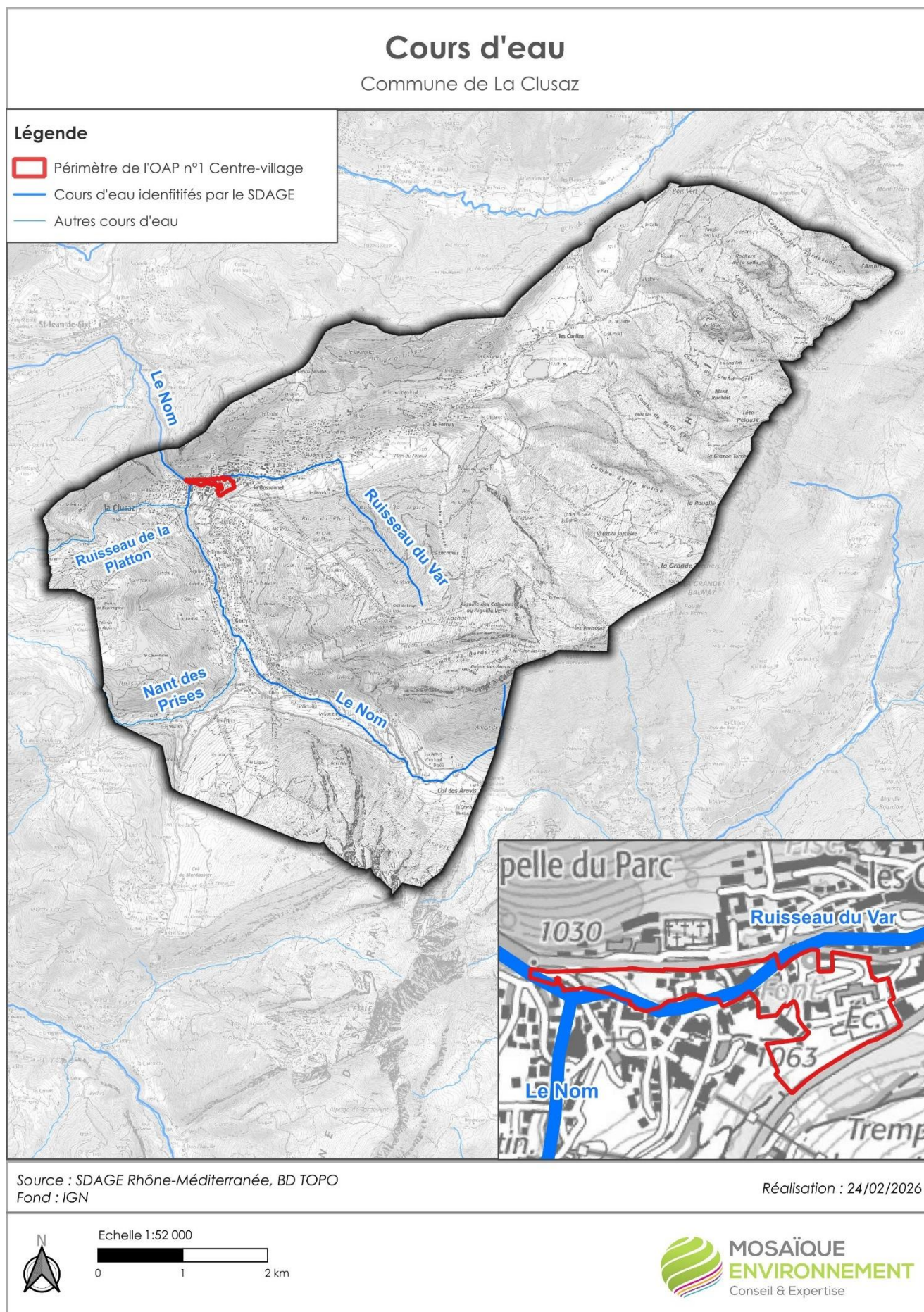
Le Nom (code : FRDR539b) et le ruisseau du Var (code : FRDR11875) sont référencés en tant que masses d'eau superficielles par la SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027. Tous deux présentent un bon état chimique, l'objectif de bon état ayant été atteint en 2015, et un état écologique moyen (avec un objectif d'atteinte du bon état fixé pour 2027) :

- ❖ le Nom présente un risque de non atteinte du bon état en 2027 du fait de plusieurs pressions : altération de la morphologie, altération du régime hydrologique et de la continuité écologique, pollutions par les nutriments agricoles et prélèvements d'eau ;
- ❖ le ruisseau du Var présente également un risque de non atteinte du bon état en 2027. Les pressions à l'origine de ce risque sont l'altération de la morphologie, du régime hydrologique et de la continuité écologique, et les prélèvements d'eau.

La commune compte aussi plusieurs plans d'eau dont le Lac des Confins et des retenues collinaires.



Le périmètre de la MS7 est concerné par le ruisseau du Var, en particulier au niveau des nouveaux secteurs 1 et 2 de l'OAP.



Carte n°14. Cours d'eau

b) Les zones humides

Une **zone humide**, au sens de la Loi sur l'eau, caractérise les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Par leurs caractéristiques et leurs fonctionnements écologiques, les zones humides assurent de nombreuses fonctions hydrologiques et biologiques qui justifient la mise en place de mesures de protection et de gestion pour préserver toutes ces potentialités à l'origine de nombreux services rendus à la collectivité (Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ainsi que Décret du 9 octobre 2009).

Un inventaire départemental des zones humides a été réalisé par le conservatoire des espaces naturels (ASTERS) et fait l'objet d'actualisations, en lien avec les structures de gestion concertée de l'eau.

D'après l'inventaire départemental (données 2025), la commune compte **40 zones humides**, dont 15 sont potentielles et 2 sont identifiées comme « zones humides en apparence détruites » : Laquais Sud-Ouest et Les Corbassières Sud qui correspondent au lac de la Ferriaz et à la retenue collinaire de l'Étale.



Photo 21. Lac de la Ferriaz et retenue collinaire de l'Étale © Christian Drone © Tinlé Josserand

La commune n'est concernée par aucune zone humide d'importance internationale (site RAMSAR).

Zones humides avérées issues de l'inventaire départemental

- Le Fernuy Sud-Est
- Plan du Fernuy
- Tourbière de Beauregard / tourbière de la Colombière
- Les Mouilles de la Perrière N / point côté 1368 m
- Le Clus / La Frassette Nord
- Col des Aravis / La Grande Montagne
- Les Prises
- La Coverie Sud / 150 m OSO du point 1469 m
- Les Riondes Dessus Ouest / Est du point côté 1341 m
- Les Confins Sud / Lac des Confins
- Tête du Danay Sud / 50 m au Sud du point côté 1731 m
- Mare du Partelet / Paccaly Nord-Est
- Les Corbassières Est / point côté 1341 m
- Les Prises Sud-Ouest
- La Lanche Nord
- La Patton
- Mouilles de la Perrière
- Bois des Frêtes
- La Cluiseraz Nord-Ouest
- Le Mollard Ouest
- Le Grand Crêt (2)
- Les Corbassières Sud
- Le Laquais Sud-Ouest / proximité de l'altiport



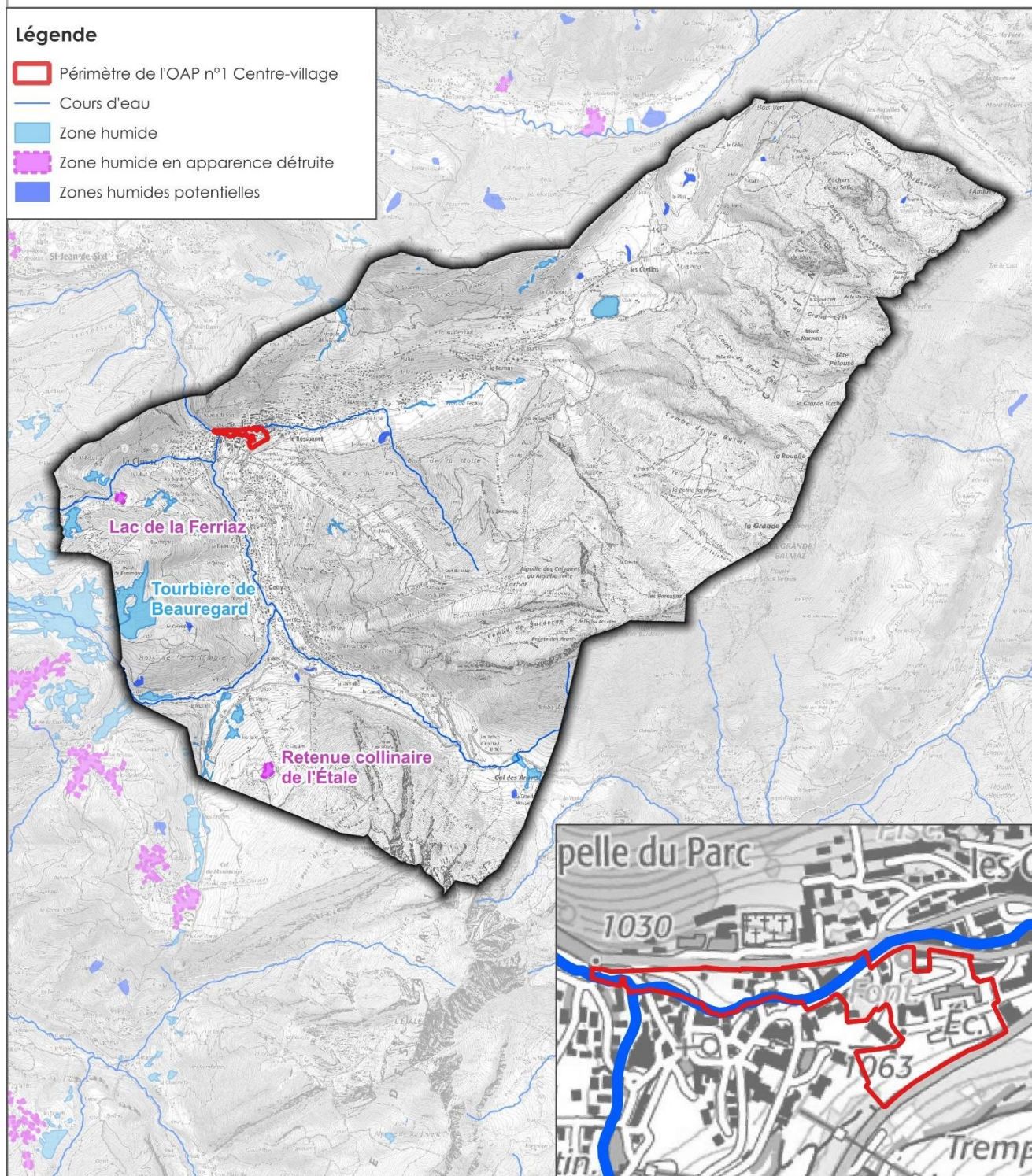
Le périmètre de la MS7 est concerné par aucune zone humide.

Zones humides

Commune de La Clusaz

Légende

- Périmètre de l'OAP n°1 Centre-village
- Cours d'eau
- Zone humide
- Zone humide en apparence détruite
- Zones humides potentielles



Source : DDT 74, Conservatoire d'Espaces Naturels 74
Fond : IGN

Réalisation : 24/02/2026



Echelle 1:52 000



MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Carte n°15. Zones humides

d. Les tourbières

Une tourbière est un écosystème humide singulier, caractérisé par une accumulation progressive de matière organique non décomposée que l'on appelle la **tourbe**. Cette stagnation de l'eau, généralement très acide et pauvre en oxygène, empêche les bactéries et les champignons de dégrader normalement les débris végétaux. Au fil des millénaires, ces résidus s'entassent pour former un sol spongieux capable de stocker des quantités massives de carbone, jouant ainsi un rôle régulateur crucial pour le climat mondial. Véritables archives naturelles, les tourbières abritent une biodiversité spécifique, comme les mousses sphaignes ou les plantes carnivores, et agissent comme d'immenses éponges capables de filtrer l'eau et de réguler les inondations.

La commune compte une tourbière identifiée sur l'inventaire régional : **la Tourbière de Beauregard**. D'une superficie de 7,9 hectares (sur La Clusaz), ce site se trouve à l'ouest de la commune.



Photo 22. Tourbière de Beauregard © Amandine Ban



Le périmètre de la MS7 est concerné par aucune tourbière.

III.IV.d. La vulnérabilité de la ressource en eau

Une grande partie de La Clusaz est classée en **zone sensible à l'eutrophisation**, le paramètre en cause étant le phosphore.

La commune n'est concernée par aucune zone de répartition des eaux et n'est pas située en zone vulnérable face aux pollutions par les nitrates. Elle ne compte aucun captage prioritaire ni aucune nappe à réserver en priorité à l'alimentation en eau potable (zone de sauvegarde).



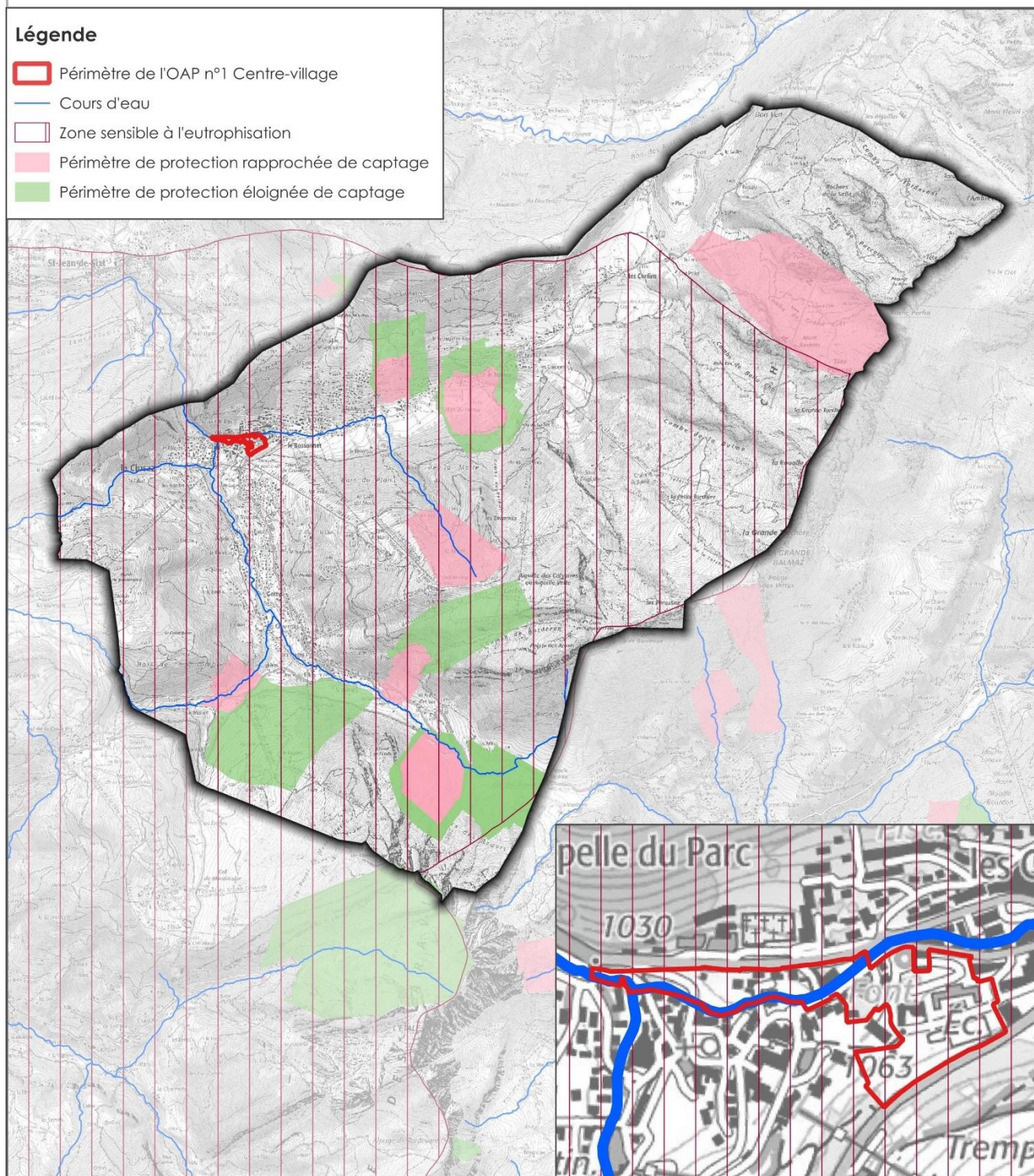
Le périmètre de la MS7 se trouve en zone sensible à l'eutrophisation.

Vulnérabilité de la ressource en eau

Commune de La Clusaz

Légende

- Périmètre de l'OAP n°1 Centre-village
- Cours d'eau
- Zone sensible à l'eutrophisation
- Périmètre de protection rapprochée de captage
- Périmètre de protection éloignée de captage



Source : SDAGE Rhône Méditerranée, Cart'Eaux Atlas Santé
Fond : IGN

Réalisation : 24/02/2026



Echelle 1:52 000



MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Carte n°16. Vulnérabilité de la ressource en eau

III.IV.e. L'alimentation en eau potable

Les données sont issues des Rapports sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS) Eau potable et assainissement 2024 et du rapport du bureau d'étude His&O « Actualisation du bilan besoins ressources / La Clusaz 2025 ».

a. Gestion et compétences

La commune de La Clusaz a la compétence « eau potable » sur l'ensemble de son territoire.

Le Société Publique Locale Ô des Aravis assure la fourniture d'une eau présentant les qualités imposées par la réglementation en vigueur et le fonctionnement correct et continu du service de distribution d'eau. L'exploitation des ouvrages communaux et de stockage de l'eau, l'entretien et le renouvellement des réseaux de distribution sont assurés par la commune.

b. Origine de la ressource

La commune compte **7 ressources** pour l'alimentation en eau potable en service sur son territoire qui disposent toutes d'un périmètre de protection établi par une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) :

Tableau n°3. Ressources pour l'alimentation en eau potable de la commune

Ressource	Date de la DUP de protection
source de la Gonière (480 m³/j)	08/11/1993
source des Aravis (2 captages) (326 m³/j)	08/11/1993
source de Combe-Rouge (288 m³/j)	08/11/1993
source du Var (120 m³/j)	22/12/1995 (en cours d'actualisation en vue de diminuer les quantités prélevables autorisées)
source du Dard (89 m³/j)	08/11/1993
source de l'Arpettaz (0 m³/j)	08/11/1993
forage de Fernuy (520 m³/j)	08/11/1993

Les captages et leurs périmètres de protection constituent des données sensibles, c'est pourquoi seuls sont cartographiés les périmètres de protection rapprochée et éloignée sur la carte précédente.

c. Population desservie

Actuellement, le service d'eau potable dessert **5 991 habitants** en période de pointe touristique, contre **1 623 habitants hors saison**.

Au 31/12/2024, le nombre d'abonnés desservis (3 344) est en augmentation (+3,4% par rapport à 2023). La densité linéaire d'abonnés est très importante sur la commune, avec 43,68 abonnés/km.

La consommation moyenne par abonné (consommation moyenne annuelle domestique et non domestique rapportée au nombre d'abonnés) est du même ordre de grandeur que la moyenne nationale, soit **143,93 m³ /abonné**.

Durant l'exercice 2024, le service a prélevé **571 080 m³**, intégralement issus de ressources souterraines. On constate une diminution moyenne de -8,1% du volume d'eau prélevé entre 2023 et 2024.

Tableau n°4. Volumes d'eau prélevés par ressource en 2023 (RPQS 2024)

Ressource et implantation	Nature de la ressource	Débits nominaux (1)	Volume prélevé durant l'exercice 2023 en m ³	Volume prélevé durant l'exercice 2024 en m ³	Variation en %
Captage Nappe du Fernuy			15 523	13 791	-11,2%
Captage de La Gonière			421 778	227 591	-46%
Captage Aravis			66 597	213 015	219,9%
Captage Arpette			0	0	___%
Captage de La Combe Rouge			976	341	-65,1%
Captage Le Dard			42 677	83 931	96,7%
Captage Le Var			74 033	32 411	-56,2%
Total			621 584	571 080	-8,1%

Le rendement du réseau de distribution étant de **84,9%** en 2024, les pertes s'élèvent à 86 210 m³ sur l'année. L'amélioration du rendement du réseau de distribution est un des principaux leviers que la commune peut utiliser pour diminuer sa consommation d'eau.

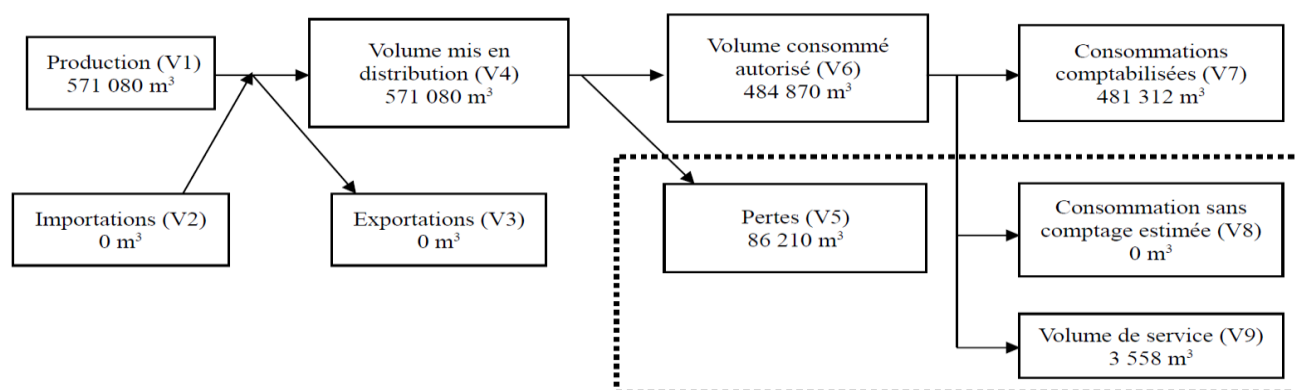


Figure 2. Bilan des volumes mis en œuvre dans le cycle de l'eau potable en 2024 (La Clusaz)

d. Equipements

Le territoire dispose d'un seul service de distribution maillé à partir des points de ressources. L'ensemble des installations est suivi en télésurveillance. Le réseau de distribution s'étend sur environ 114 km, et est constitué de **deux unités principales** :

- ❖ **Vallée du col des Aravis**, alimentée par les ressources de Gonière, des Aravis et de Combe-Rouge ;
- ❖ **Vallée des Confins**, alimentée par les sources du Var, de l'Arpetta du Dard et par le forage de Fernuy.

Les unités de distribution sont maillées entre elles afin de sécuriser l'alimentation en eau potable à l'échelle de la commune.

La Clusaz dispose également de 14 sites de stockage en service, pour l'alimentation en eau potable soit un volume total de 4 700m³, dont 680 m³ pour la réserve incendie.

e. Qualité de l'eau distribuée

L'eau distribuée sur le territoire de La Clusaz présente une qualité sanitaire conforme aux exigences réglementaires. Le suivi réalisé dans le cadre du contrôle sanitaire met en évidence une conformité de **100 % des prélèvements** pour les paramètres **microbiologiques** (absence de contamination bactérienne) ainsi que pour les paramètres **physico-chimiques**. Ces résultats attestent de la bonne qualité des ressources exploitées et du service d'alimentation en eau potable.

L'eau issue des ressources n'est pas traitée, avant distribution, hormis ponctuellement si besoin. Un projet de dispositif d'injection d'eau de javel par pompe doseuse ou d'UV est en cours d'étude afin de permettre, en cas d'urgence ou au besoin, une désinfection complémentaire et rémanente.

f. Capacité de la ressource

Les ressources mobilisées pour l'alimentation en eau de la commune comprennent les sources de la Gonière, des Aravis (2 captages), de Combe-Rouge, du Var, du Dard, le forage de Fernuy ainsi que la retenue de la Ferriaz. Cette dernière, d'un volume utile de 47 000 m³, permet un soutien d'étiage estimé à 2 115 m³/jour sur une durée équivalente à 20 jours, en intégrant un rendement de traitement de 90%.

Dans la configuration actuelle d'exploitation, le volume mobilisable total s'élève à 3 938 m³/jour. En projection future, une hypothèse prudente d'impact climatique a été retenue, intégrant une réduction de 20 % des ressources gravitaires à l'étiage, conduisant à une ressource mobilisable de 3 573 m³/jour.

Tableau n°5. Volumes journaliers mobilisables en situation actuelle et future

RESSOURCES						
Nom de la ressource	Débit d'étiage historique (l/s) / Volume de stockage (m³)	Débit autorisé l/s	Débit retenu pour le bilan l/s	Mobilisation journalière	Volume journalier retenu situation actuelle	Volume journalier retenu situation future*
La source de la Gonière,	5.56	DUP 22/12/1995	5.56 l/s	480.00 m³/j	480.00 m³/j	384.00 m³/j
Stockage ressource Ferriaz	47 000 m³	Soutien AEP /ACS	24.48 l/s	2115.00 m³/j	2115.00 m³/j	2115.00 m³/j
La source des Aravis (2 captages)	3.77	DUP / Etude	3.77 l/s	326.00 m³/j	326.00 m³/j	260.80 m³/j
La source de Combe-Rouge	3.33	DUP 22/12/1995	3.33 l/s	288.00 m³/j	288.00 m³/j	230.40 m³/j
La source du Var,	1.39	DUP 22/12/1995	1.39 l/s	120.00 m³/j	120.00 m³/j	96.00 m³/j
La source du Dard,	1.03	DUP 22/12/1995	1.03 l/s	89.00 m³/j	89.00 m³/j	71.20 m³/j
La source de l'Arpettaz,	0.00	DUP 22/12/1995	0.00 l/s	0.00 m³/j	0.00 m³/j	0.00 m³/j
Le forage de Fernuy,	6.02	DUP 22/12/1995	6.02 l/s	520.00 m³/j	520.00 m³/j	416.00 m³/j
Projet de nouvelle ressource ou maillage à l'étude		Projet de maillage en cours non considéré en ressource	0.00 l/s	0.00 m³/j	0.00 m³/j	0.00 m³/j
				TOTAL	3938.00 m³/j	3573.40 m³/j
* hypothèse de réductions de la ressource gravitaire à l'étiage dans le futur (-20%)						

Les débits d'étiage des ressources actuelles hors retenue de la Ferriaz, représentent 1 823m³/jour dans la configuration d'exploitation disponible. Les valeurs par ressource dans ce tableau représentent le prorata d'exploitation courante en période d'étiage critique. L'équivalence du volume de mobilisation journalière considéré en intégrant le stockage de la retenue de la Ferriaz a été intégré par une ligne spécifique afin d'atteindre une mobilisation journalière effective en situation actuelle.

Les besoins actuels en eau potable sur une moyenne interannuelle s'établissent à **2 901 m³/jour**. Ils se répartissent principalement entre la population permanente, la fréquentation touristique (calculée sur la base d'un remplissage théorique de 100 % à 150 L/j/hab), l'activité agricole et les pertes du réseau. La neige de culture n'est pas intégrée dans le bilan, l'usage eau potable étant prioritaire réglementairement.

Avec un volume journalier mobilisable de **3 938 m³/jour**, en situation actuelle, le service présente un bilan excédentaire, avec une **marge de sécurité d'environ 1 037 m³/jour**.

En situation future, les besoins sont estimés à **3 024 m³/jour**. Cette projection intègre :

- ❖ une augmentation de 20 % des consommations domestiques à horizon 2040,
- ❖ les capacités d'accueil estimées à l'échéance du PLU à environ 355 logements, dont 20 à 40% de résidences principales,
- ❖ le maintien de l'activité agricole,
- ❖ une dégradation prudente du rendement du réseau.

Tableau n°6. Évolution des besoins en eau sur le territoire de La Clusaz

Poste de consommation	Situation actuelle (m³/j)	Situation future (m³/j)
Habitants permanents	262	315
Tourisme	2 291	2 291
Extension urbaine (MS7)	—	51
Agriculture	60	60
Fuites réseau	236	306
Total	2 901 m³/j	3 024 m³/j

Avec intégration d'un scénario sécurisant cumulant étiage sévère, jour de pointe annuelle et impact climatique, le taux de mobilisation atteint 84,6 %, classant le système en situation « équilibrée », sans déficit identifié.

Tableau n°7. Bilan besoins / ressources en eau sur le territoire de La Clusaz

Situation	Besoins (m³/j)	Ressources (m³/j)	Taux de mobilisation	Classement
Actuelle	2 901	3 938	73,70%	Excédentaire
Future	3 024	3 573	84,60%	Équilibré

De fait, **les ressources exploitées par la commune de La Clusaz sont quantitativement suffisantes pour couvrir les besoins actuels et les perspectives d'évolution envisagées**, sous réserve du maintien d'une gestion rigoureuse du rendement de réseau et du suivi qualitatif des ressources. Aucune création de ressource nouvelle n'apparaît nécessaire à ce stade, les infrastructures existantes étant en capacité d'absorber les développements projetés.



Les aménagements prévus au titre de la MS7 du PLU n'iront pas à l'encontre de la bonne adéquation entre les besoins en eau et la disponibilité de la ressource qui est assurée à l'horizon 2040. Dans le contexte de dérèglement climatique et afin d'anticiper les volumes prélevables dans les prochaines décennies, une politique de sobriété et d'économie de la ressource doit néanmoins être menée sur le territoire pour sécuriser les besoins futurs.

III.IV.f. Assainissement des eaux usées

a. Gestion et compétences

Le Syndicat d'Eau et d'Assainissement Des Aravis (SE2A) assure à la fois la compétence d'assainissement collectif (transport et traitement des eaux) et l'assainissement non collectif qui ont été déléguées à la société publique locale (SPL) Ô des Aravis. La compétence « collecte » au titre de l'assainissement collectif ait été déléguée directement à la société publique locale (SPL) Ô des Aravis sans passer par le SE2A (à confirmer avec la Commune de la Clusaz).

b. Clients et volumes assujettis

D'après le PLU en vigueur, environ 96% des habitations sont raccordées ou raccordables au réseau collectif d'assainissement. Environ 165 logements sont en assainissement autonome.

c. Équipements

Le réseau des eaux usées est de type quasi-unitaire pour le chef-lieu, et séparatif pour le reste de la commune. Au total, le réseau mesure quelques 18 km hors branchements (15 km de réseau séparatif, 3km de réseaux unitaires). Il existe deux déversoirs d'orage sur le réseau.

Les eaux usées sont dirigées vers la station d'épuration intercommunale de Saint-Jean-de-Sixt / La Clusaz et actuellement dimensionnée pour **29 000 EH**. La station d'épuration est jugée **conforme** au 31/12/2024, et respecte les normes en vigueur en matière de traitement et de rejet au milieu naturel.

Tableau n°8. Caractéristiques de la station d'épuration dont dépend la commune

Commune	Nom du système de traitement	Capacité de traitement	Charge entrante 2024	Capacité résiduelles	Conformité		
					Équipements	Performances	Globale
Saint-Jean-de-Sixt	Saint-Jean-de-Sixt – La Clusaz	29 000 EH	16 401 EH	12 599 EH	Oui	Oui	Oui

Avec une charge entrante équivalente à 16 401 EH en 2024, et une capacité de traitement de 29 000 EH, la station d'épuration de Saint-Jean-de-Sixt / La Clusaz possède des capacités résiduelles de l'ordre de 12 500 EH supplémentaires. L'équipement apparaît suffisamment dimensionné pour absorber les volumes d'eaux usées supplémentaires engendrés par la MS7 du PLU.



Le périmètre de la MS7 se trouve dans un secteur desservi par l'assainissement collectif : les nouveaux besoins de traitement des eaux usées pourront être assurés par la station de Saint-Jean-de-Sixt / La Clusaz.

III.IV.g. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la compétence de la commune de La Clusaz.

Le réseau est relativement développé, notamment dans les secteurs les plus densément urbanisés. Dans certains secteurs les écoulements s'effectuent au sein de fossés à ciel ouvert. Les exutoires des différents réseaux existants sur La Clusaz sont le milieu naturel.

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales et de la lutte contre les inondations, la commune a réalisé de nombreux aménagements : ouvrages de rétention, reprise d'ouvrages de traversée de route, création et reprise de réseaux de collecte des EP, aménagement en lit mineur des cours d'eau, mise en place de pièges à matériaux, protection de berges ...

Le schéma de gestion des eaux pluviales de mars 2017 (annexe sanitaire au PLU) 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.

L'OAP 1 est intégralement située en **zone rouge**.



Le périmètre de la MS7 est desservi par le réseau d'eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales dans les sols est déconseillée.

III.IV.h. Synthèse – Ressource en eau

Atouts et opportunités

Diversité et sécurisation des ressources : 7 captages en service

Capacité quantitative satisfaisante : Situation actuelle excédentaire (73,7 % de mobilisation), situation future équilibrée (84,6 %) sans déficit identifié.

Qualité sanitaire excellente : 100 % de conformité des prélèvements

Diminution récente des volumes prélevés (-8,1 % entre 2023 et 2024)

Rendement du réseau correct (84,9 %), supérieur au seuil réglementaire minimal.

Couverture élevée du réseau collectif : environ 96 % des habitations raccordées ou raccordables.

STEP de Saint-Jean-de-Sixt – La Clusaz conforme réglementairement avec importante capacité résiduelle (~12 600 EH)

Gestion active des eaux pluviales avec de nombreux aménagements (ouvrages de rétention, protections de berges, pièges à matériaux).

Contraintes et menaces

Forte dépendance à la ressource souterraine

Persistance de pertes réseau : 86 210 m³/an (malgré un rendement satisfaisant).

Forte variabilité saisonnière de la population (1 623 habitants permanents vs 5 991 en pointe)

Réseau partiellement **unitaire au Chef-lieu**, pouvant générer des apports d'eaux parasites

Des rejets aux milieux naturels avec risque d'incidence sur la qualité

165 logements en **assainissement autonome**, nécessitant un suivi régulier

Sensibilité potentielle aux **épisodes climatiques** extrêmes (pluies intenses / crues).

Enjeux

- ❖ La qualité de la masse d'eau souterraine : les fonctions de filtration et d'épuration des zones humides de la commune
- ❖ La qualité du Nom :
 - L'application du SDAGE et la mise en œuvre du contrat de bassin
 - La qualité des cours d'eau se jetant dans le Nom : tributaires.
 - Les fonctions de régulation hydrique et d'épuration des zones humides.
- ❖ Le confortement des fonctionnalités naturelles des cours d'eau et des milieux humides.
- ❖ La capacité d'infiltration des eaux pluviales dans les sols qui passe par la limitation de l'imperméabilisation
- ❖ La maîtrise du phénomène de saisonnalité dans l'alimentation en eau potable de la commune
- ❖ La préservation et la restauration des milieux aquatiques et humides (qualité, quantité)

III.V. Biodiversité

III.V.a. Patrimoine naturel remarquable

Près de 65% du territoire de La Clusaz est concerné par des protections et inventaires institutionnels attestant de la grande valeur écologique du patrimoine naturel communal.

a. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des ZNIEFF a été initié en 1982 par le Ministère de l'Environnement et mis à jour en 1996. Il répertorie les espaces participant au maintien de grands équilibres naturels, de milieu de vie d'espèces animales et végétales. Il existe deux types de ZNIEFF :

- ❖ Les **ZNIEFF de type I**, espaces homogènes d'un point de vue écologique, de superficie réduite, qui abritent au moins une espèce et / ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire. Ce sont des espaces d'un grand intérêt fonctionnel au niveau local.
- ❖ Les **ZNIEFF de type II**, vastes ensembles naturels, riches ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

La commune compte **4 ZNIEFF de type I** - Lac des Confins, Chaîne des Aravis, Tourbières de la Colombière, et Versant Est des Aravis – forêts de Merdassier et Nant Pareux) et **2 ZNIEFF de type II** (Chaîne des Aravis et Ensemble de zones humides de Beauregard – la Croix Fry).



Le périmètre de la MS7 n'est concerné par aucune ZNIEFF.

b. Espaces protégés

Les espaces protégés permettent la préservation des habitats des espèces protégées, rares ou menacées, de l'équilibre biologique et de la fonctionnalité des milieux. La désignation des espaces naturels protégés implique des restrictions très précises en matière d'aménagement, de gestion et de fréquentation.

La commune compte **2 arrêtés préfectoraux de protection de biotope** (APPB) : APPB « Combe à Claudius » et APPB « La tourbière de Beauregard ».



Le périmètre de la MS7 n'est concerné par aucun des APPB.

c. Le réseau Natura 2000

Constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, **le réseau Natura 2000**, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Ce réseau est fondé sur la mise en application de deux directives européennes :

- ❖ **la directive Habitats faune flore** 92/43/CEE du 21 mai 1992 a pour objet la conservation des habitats naturels et de la faune et de la flore sauvages. Les annexes I et II de cette directive listent les types d'habitats naturels et les espèces animales et végétales dont la conservation nécessite la désignation de sites Natura 2000 dits Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) ou **zones spéciales de conservation (ZSC)**.

- ❖ **la directive Oiseaux** 2009/147/CE du 30 novembre 2009 a pour objet la conservation de toutes les espèces d'oiseaux sauvages et définit les règles encadrant leur protection, leur gestion et leur régulation. Elle s'applique aux oiseaux, à leurs œufs, nids et habitats. Certaines espèces, nécessitant une attention particulière afin d'assurer leur survie, font l'objet de mesures spéciales concernant leur habitat. Ces espèces, ainsi que les espèces migratrices dont la venue est régulière, sont protégées dans des sites Natura 2000 dits **Zones de Protection Spéciale** (ZPS).

La commune de La Clusaz est concernée par **2 sites Natura 2000** « Plateau de Beauregard » (n°FR8201702) et « Les Aravis » (n°FR8201701). Ces deux sites sont à la fois identifiés comme ZPS et ZSC.

Le site « **Plateau de Beauregard** » vise la préservation de 10 types d'habitats et de 9 espèces végétales protégées (Trichophore des Alpes, Drosera à feuilles rondes, Drosera à feuilles intermédiaires, Laïches à utricules velues, Pauciflores, Bourbiers, Pyroles à feuilles rondes, Primevère farineuse).

Tableau n°9. Habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du plateau de Beauregard au réseau Natura 2000

Habitats naturels	Espèces
Habitats tourbeux et zones humides • 7110* – Tourbières hautes actives • 7140* – Tourbières de transition et tremblants • 7230 – Tourbières basses alcalines • 91D0* – Tourbières boisées	Insectes • Azuré de la sanguisorbe (<i>Phengaris/Glaucopsyche teleius</i>) • Damier de la succise (<i>Euphydryas aurinia</i> – sous-espèce alpine)
Habitats ouverts montagnards • 6230* – Formations herbeuses à <i>Nardus</i> riches en espèces sur substrats siliceux (pelouses montagnardes) • 4060 – Landes alpines et subalpines à éricacées	Bryophyte • Hypne brillante (<i>Hamatocaulis vernicosus</i>)
Habitats de prairies et mégaphorbiaies • 6520 – Prairies de fauche de montagne • 6430 – Mégaphorbiaies montagnardes hygrophiles	Oiseaux (site également classé ZPS) • Faucon pèlerin (<i>Falco peregrinus</i>) • Bondrée apivore (<i>Pernis apivorus</i>) • Chevêchette d'Europe (<i>Glaucidium passerinum</i>) • Aigle royal (<i>Aquila chrysaetos</i>) • Tétraz lyre (<i>Lyrurus tetrix</i>) • Pic noir (<i>Dryocopus martius</i>) • Gélinoite des bois (<i>Tetrastes bonasia</i>)
Habitats forestiers • 9410 – Forêts acidophiles de résineux (pessières montagnardes)	

Les habitats prioritaires sont identifiés par (*)

Le site « **Les Aravis** », quant à lui, a été désigné comme ZSC par l'Arrêté du 23 Août 2010 paru au Journal Officiel et comme ZPS en Mars 2006. Il est doté d'un DOCOB, validé depuis le 16 Mai 2011, qui définit les actions de préservation pour la conservation de ses enjeux (Document d'objectifs - DOCOB - du site Natura 2000 "LES ARAVIS" FR8201701 (ZSC) et FR8212023 (ZPS)).

Ce site est divisé en deux parties distinctes situées de part et d'autre du col des Aravis (partie « Sud » et « Nord » du col). Sa désignation en site Natura 2000 se justifie par la présence de 18 habitats d'intérêt communautaire, 2 espèces floristiques et 19 espèces faunistiques d'intérêt communautaire, ainsi que de nombreuses espèces patrimoniales.

Tableau n°10. Habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de la chaîne des Aravis au réseau Natura 2000

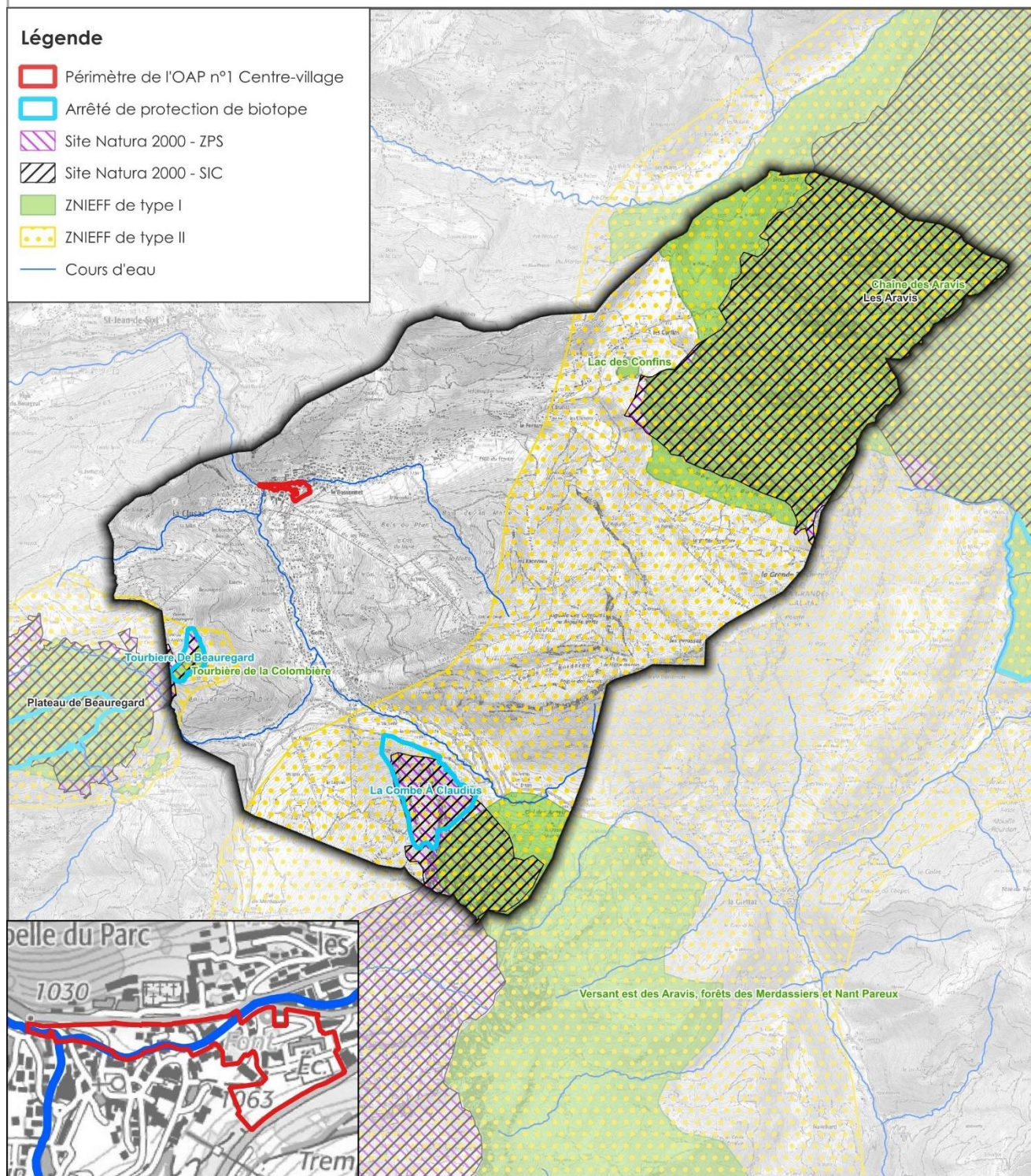
Habitats naturels	Espèces
• Pelouses et landes • Pelouses calcaires alpines et subalpines (6170) • Formations herbeuses à <i>Nardus</i> riches en espèces sur substrats siliceux (6230*) • Landes alpines et boréales (4060) • Pelouses boréo-alpines siliceuses (3150) • Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>Festuco-Brometalia</i>) (6210)* Milieux rocheux et d'éboulis • Éboulis calcaires et schistes calcaires des étages montagnard et alpin (<i>Thlaspietea rotundifolii</i>) (8120) • Éboulis siliceux des étages montagnard à nival (8110) • Éboulis méditerranéens occidentaux et thermophiles (8130) • Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique (8210) • Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique (8220) Milieux forestiers • Forêts alpines à mélèze (<i>Larix decidua</i>) et/ou pin cembro (<i>Pinus cembra</i>) (9420) • Forêts montagnardes et subalpines à pin à crochets (<i>Pinus uncinata</i>) (9430*) Habitats de prairies et mégaphorbiaies Prairies à Molinie sur sols calcaires ou tourbeux (6410) Mégaphorbiaies hygrophiles des étages montagnards à alpin (6430) Prairies de fauche de montagne (6520) Sources pétrifiantes avec formation de tuf (7220*) Tourbières basses alcalines (7230)	Espèces végétales • Sabot de Vénus (<i>Cypripedium calceolus</i>) • Chardon bleu des Alpes (<i>Eryngium alpinum</i>) Mammifères • Lynx boréal (<i>Lynx lynx</i>) • Loup gris (<i>Canis lupus</i>) Insectes (Lépidoptères) • Azuré de la sanguisorbe (<i>Phengaris teleius</i>) • Azuré des paludes (<i>Phengaris nausithous</i>) • Damier de la succise (<i>Euphydryas aurinia</i>) Oiseaux • Aigle royal (<i>Aquila chrysaetos</i>) • Faucon pèlerin (<i>Falco peregrinus</i>) • Circaète Jean-le-Blanc (<i>Circaetus gallicus</i>) • Gélinotte des bois (<i>Bonasia bonosa</i>) • Perdrix bartavell (<i>Alectoris graeca saxatilis</i>) • Lagopède alpin (<i>Lagopus mutus</i>) • Tétraz lyre (<i>Tetrao tetrix</i>) • Grand Duc d'Europe (<i>Bubo bubo</i>) • Chevêchette d'Europe (<i>Glaucidium passerinum</i>) • Pic noir (<i>Dryocopus martius</i>)



Le périmètre de la MS7 est situé à 1,7km du site de Beauregard et à 3km du site des Aravis.

Inventaires et protections du patrimoine naturel

Commune de La Clusaz



Echelle 1:55 000



Carte n°17. Patrimoine naturel

III.V.b. La trame verte et bleue

a. Présentation

La **Trame Verte et Bleue** (TVB) désigne l'ensemble du maillage des continuités écologiques qui correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques existant ou à restaurer) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

La TVB est ainsi constituée des **réservoirs de biodiversité** et des **corridors écologiques** qui les relient. La composante « verte » correspond aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et la composante « bleue » fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, zones humides, estuaires...).

La TVB vise à maintenir et à reconstituer un réseau écologique pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie. Elle contribue ainsi au maintien des services que rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.

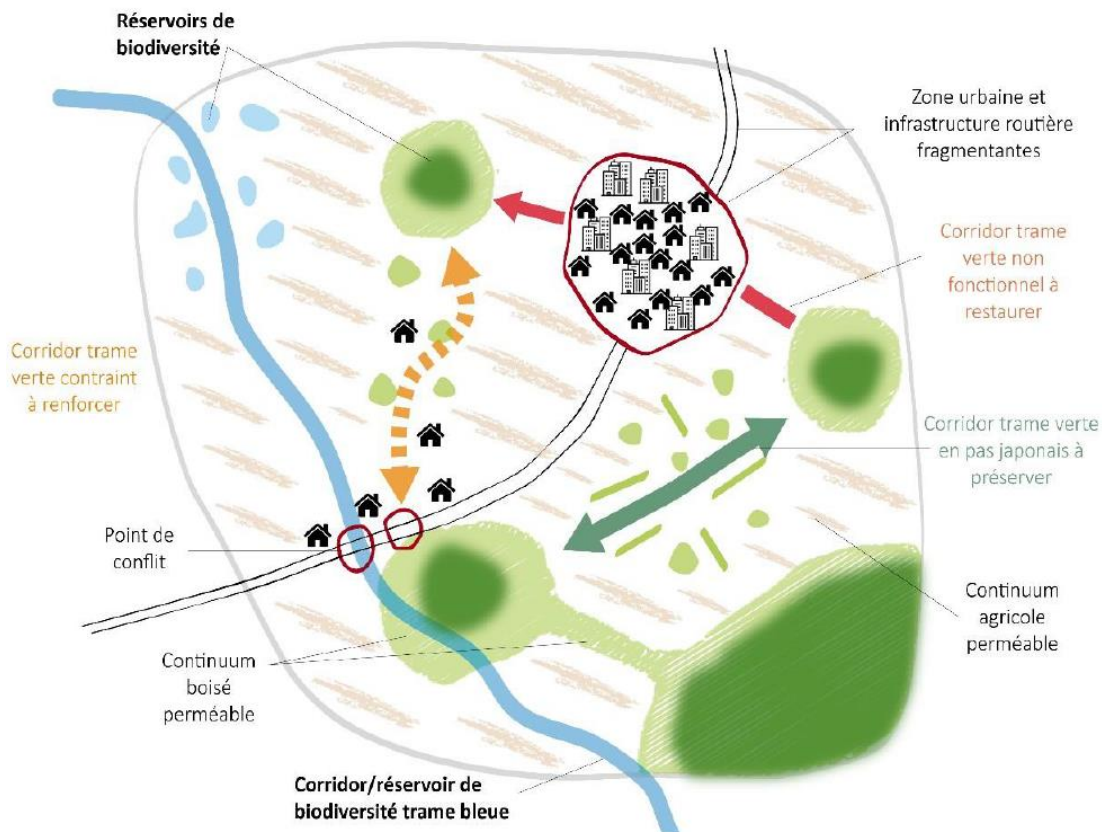


Figure n°5. Schématisation des composantes de la TVB (SCoT Fier Aravis, 2026)

En France, l'élaboration de la TVB repose sur 3 niveaux territoriaux d'intervention :

- ❖ **Des orientations nationales** pour la préservation et la restauration des continuités écologiques, qui précisent le cadre retenu pour approcher les continuités écologiques à diverses échelles spatiales, identifiant notamment les enjeux nationaux et transfrontaliers et précisant les grandes caractéristiques et les priorités ;
- ❖ **Un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires** (SRADDET) qui cartographie la TVB et ses diverses composantes à l'échelle de la région ;
- ❖ **Des documents de planification et projets des collectivités territoriales** et de leurs groupements, particulièrement en matière d'aménagement de l'espace et d'urbanisme.

b. La trame verte et bleue supracommunale

Le SRADDET

Le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes approuvé en 2020 s'est substitué au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) en constituant un nouveau cadre harmonisé pour la trame verte et bleue au niveau régional.

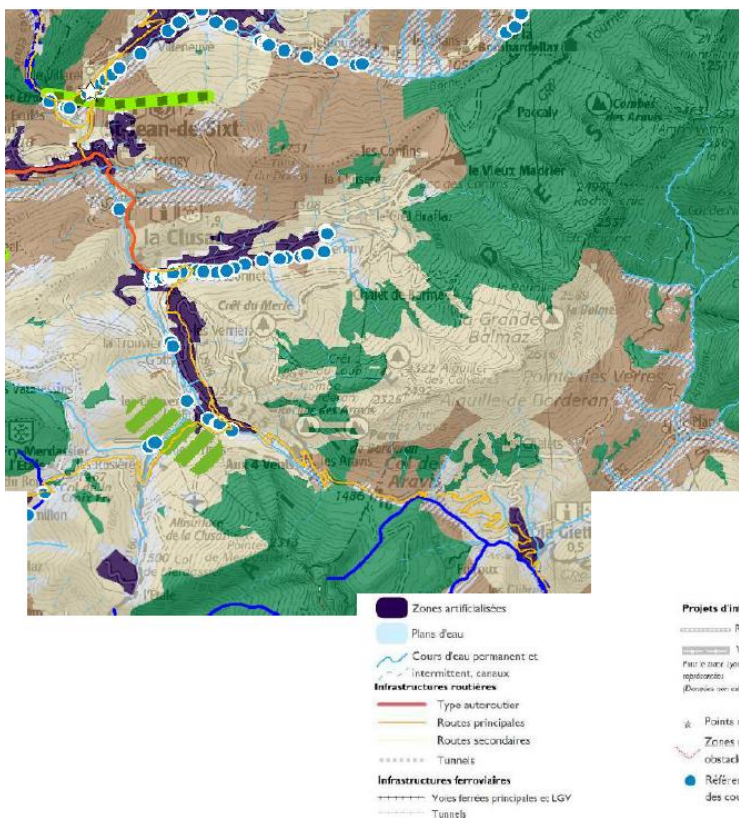
A l'échelle de la Clusaz, l'espace boisé et rocheux de **la chaîne des Aravis** est reconnu comme un **réservoir de biodiversité** qui constitue une zone de refuge pour la faune sauvage locale. En périphérie de ce massif, la commune abrite des **espaces de nature ordinaire** : alpage, prairies, pâturages. Ces espaces perméables permettent la circulation des espèces et font office de vastes corridors.

Plusieurs axes de déplacements et 2 corridors écologiques contribuent à la dynamique écologique de la commune, dont un **corridor surfacique à préserver** identifié par le SRADDET traduisant un principe de connexion globale et regroupant plusieurs zones de passage potentielles.

Les **secteurs urbanisés** artificialisent les deux vallées. À leur approche, les axes de déplacement se rétrécissent pour emprunter pour certains d'entre eux, des points de passage tenus symbolisés par des franchissements d'ouvrage (routes, remontées mécaniques ...). Ils constituent une source de **fragmentation des continuités écologiques**.



Le périmètre de la MS7 ne concerne aucun réservoir ou corridor d'intérêt régional. Seuls les espaces enherbés aux alentours de l'école Cité Notre-Dame sont identifiés dans le SRADDET comme espaces perméables.



Réservoirs de biodiversité :

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Corridors d'importance régionale :

Fuseaux Axes Objectif associé :
- à préserver
- à remettre en bon état

La Trame bleue :

Cours d'eau et tronçons de cours d'eau d'intérêt écologique reconnu pour la Trame bleue

Objectif associé : à préserver
Objectif associé : à remettre en bon état

Grands lacs naturels :

Objectif associé : à remettre en bon état
Objectif associé : à préserver
Objectif associé : à préserver

Espaces de mobilité et espaces de bon fonctionnement des cours d'eau :

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Zones humides - Inventaires départementaux :

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état
Pour le département de la Loire, seules les zones humides du bassin Rhône-Méditerranée sont représentées

Espaces perméables terrestres : continuités écologiques fonctionnelles assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité :

Perméabilité forte

Perméabilité moyenne

Espaces perméables liés aux milieux aquatiques :

* consulté à partir des données de perméabilité écologiques SRAD (Plan de Cohérence Ecologique de Rhône-Alpes, 2019)

Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire :

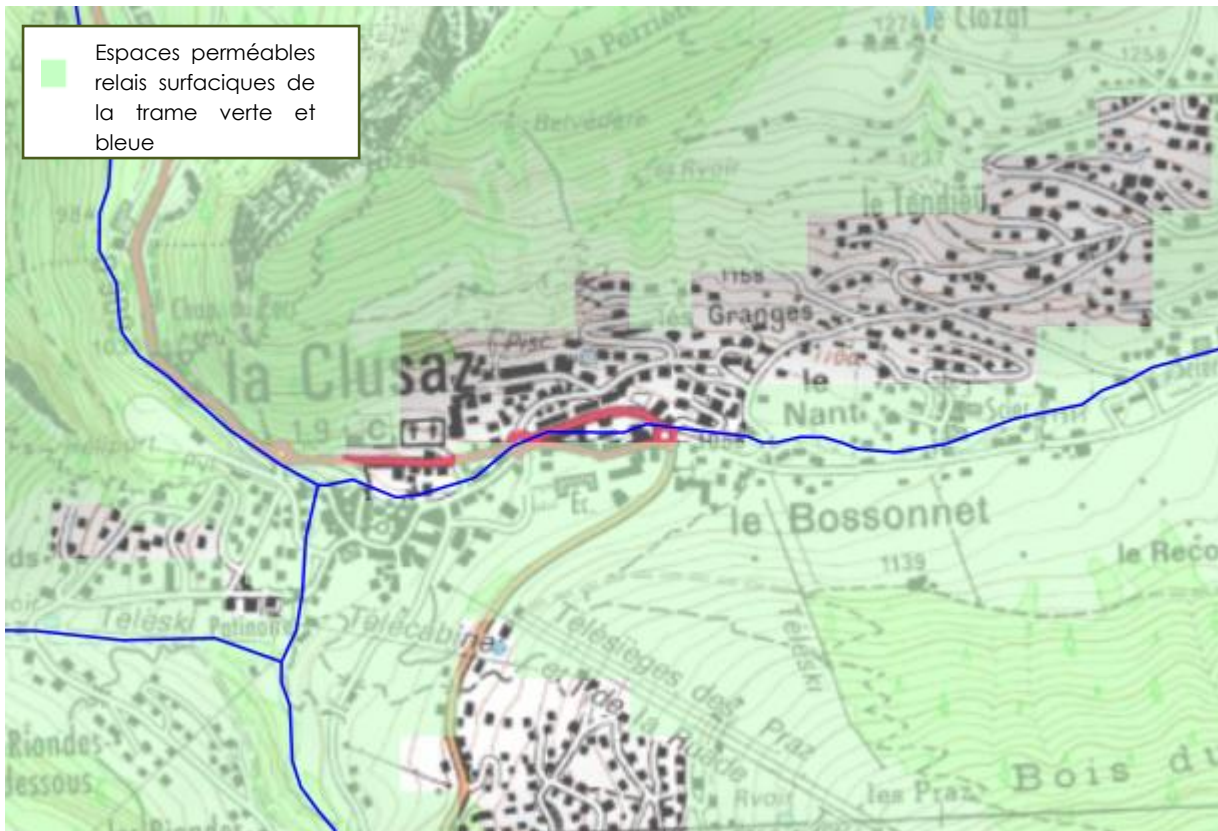
La reconnaissance de leur intérêt réel de perméabilité reste à préciser

Carte n°18. Trame verte et bleue du SRADDET

A noter que les cartes du SRADDET doivent être exploitées à des échelles de l'ordre du 1/100 000 à 1/250 000 pour l'analyse régionale.

Le SRADDET définit les espaces perméables relais surfaciques comme des espaces de « nature ordinaire » assurant une connectivité écologique diffuse. Ils complètent les réservoirs et les corridors de la trame verte et bleue et contribuent à la circulation des espèces à l'échelle régionale.

Bien que leur niveau d'enjeu soit inférieur à celui des réservoirs ou des corridors, le SRADDET demande de préserver leur perméabilité écologique. Les documents d'urbanisme (SCoT, PLUi, PLU) doivent éviter leur fragmentation excessive, limiter l'étalement urbain et maintenir des espaces naturels ou agricoles favorables aux déplacements de la biodiversité. Les espaces perméables relais surfaciques susceptibles d'être concernés par la MS7 sont des espaces enherbés sans enjeu écologique spécifique. Il ne sont répertoriés dans aucun inventaire ou protection. A noter que les espaces concernés par la MS7 sont en zone UE au PLU en vigueur.



Carte n°19. La trame verte et bleue du SRADDET : focus sur le secteur de l'OAP « centre village »

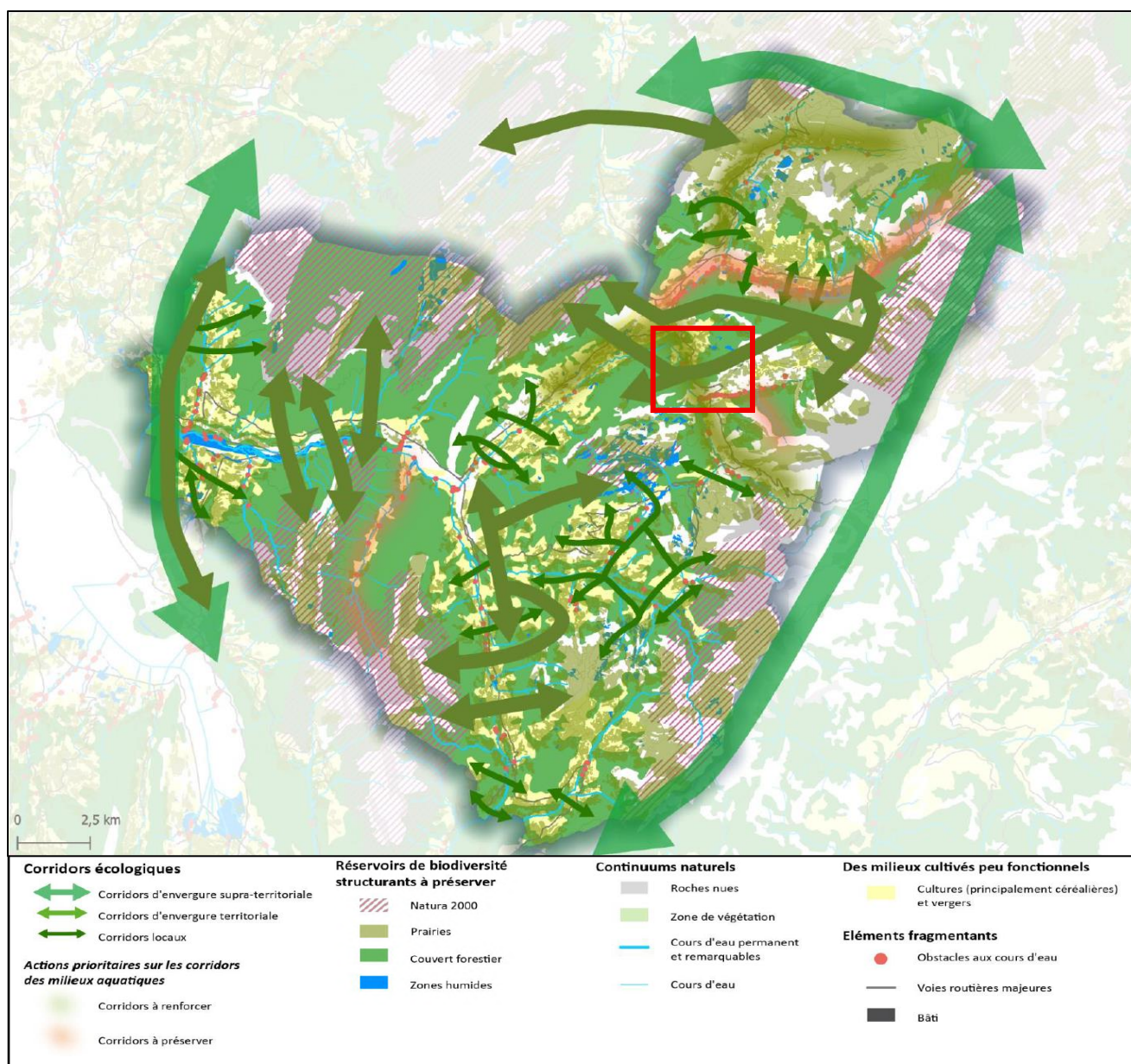
Le SCOT

Le SCoT a précisé les continuités écologiques du SRADDET et les a confortées par celles identifiées à son échelle. Son territoire est doté d'un patrimoine naturel riche et bien identifié, notamment au niveau du Plateau de Glières, du Massif de la Tournette, de la Chaîne des Aravis, du Plateau de Beauregard et du Massif du Bargy. Les espaces naturels remarquables bénéficiant de protection réglementaire (sites Natura 2000, Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope, ZNIEFF de type I, Espaces Naturels Sensibles, cours d'eau identifiés en listes 1 et 2 du Code de l'Environnement (Le Fier, le Borne, la Chaise ...) sont considérés comme réservoirs de biodiversité.

Les milieux ouverts (pelouses, prairies de fauche, landes et fruticées, milieux rocheux) constituent des continuums permettant le déplacement des espèces qui leur sont inféodées. Les milieux forestiers sont également favorables à la circulation de nombreuses espèces.

Les cours d'eau principaux comme le Fier, le Nom ou le Borne, alimentés par leurs nombreux affluents, structurent les espaces naturels et constituent des corridors pour la faune aquatique.

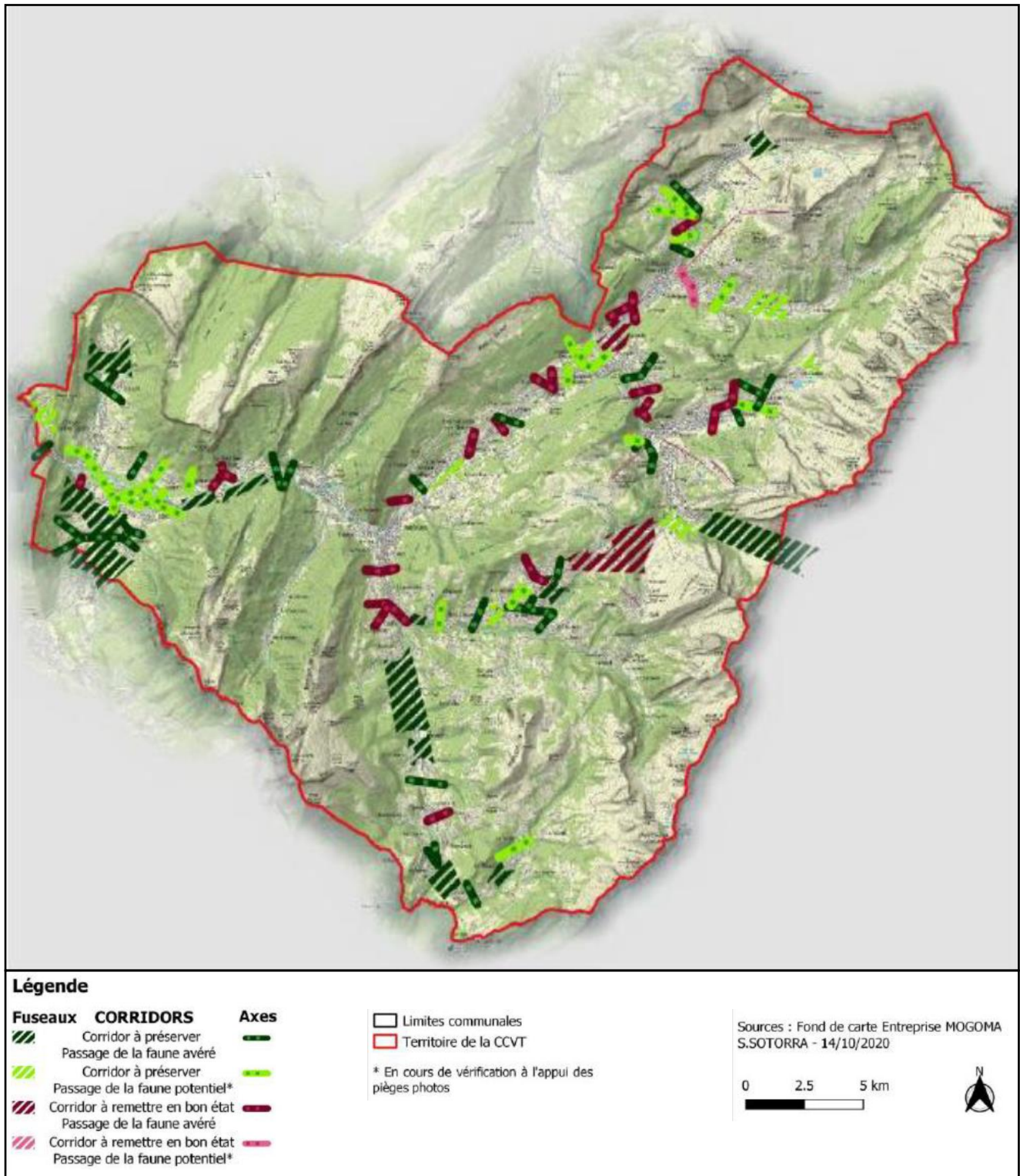
Certains ont également été classés comme « réservoirs de biodiversité aquatique » eu égard à leur qualité écologique. La circulation des espèces peut être perturbée, voire empêchée, du fait de la présence d'ouvrages faisant obstacle à l'écoulement ou encore de l'artificialisation des lits



Carte n°20. Trame verte et bleue du SCoT

Cependant, la géographie du territoire entraîne une urbanisation et une accumulation d'infrastructures de transports en fond de vallée. Ces aménagements créent un linéaire entravant, voire empêchant la circulation des espèces entre les différents massifs. C'est notamment le cas le long de la route départementale D909, reliant Annecy à La Clusaz en passant par Thônes, où se retrouvent les zones où l'urbanisation est la plus dense, notamment au niveau de Thônes. Les obstacles à l'écoulement et les pollutions menacent la qualité des cours d'eau et des écosystèmes associés.

Le SCoT identifie ainsi 72 corridors, dont 20 Fuseaux (larges) et 52 Axes (plus resserrés). Plusieurs corridors à remettre en bon état sont repérés au niveau de La Clusaz.



Carte n°21. Fonctionnalité des corridors écologiques de la Communauté de communes de la vallée de Thones

c. La trame verte et bleue de La Clusaz

A l'échelle de La Clusaz, la trame verte et bleue se caractérise par :

- un corridor écologique d'envergure territoriale lié aux milieux ouverts et forestiers
- des espaces perméables liés aux prairies ;
- la commune compte 2 réservoirs biologiques : le ruisseau de la Platten et le Nant des Prises. D'après l'article R. 214-108 du code de l'environnement, les Réservoirs Biologiques sont définis comme « les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux qui jouent le rôle de réservoir biologique au sens du 1° du I de l'article L. 214-17 sont ceux qui comprennent une ou plusieurs zones de reproduction ou d'habitat des espèces de phytoplanctons, de macrophytes et de phytobenthos, de faune benthique invertébrée ou d'ichtyofaune, et permettent leur répartition dans un ou plusieurs cours d'eau du bassin versant ». Elle n'est concernée par aucun cours d'eau classé du SDAGE² ;
- le Nom est identifié comme corridor à renforcer et le ruisseau du Var est à préserver.

Parmi les principaux enjeux sont mis en exergue :

- la fragmentation du réseau écologique liée à l'urbanisation notamment le long de la route départementale D909 ;
- une pollution lumineuse, bien que peu impactante, marquée au niveau de l'enveloppe urbaine de La Clusaz, mais on notera que les éclairages publics sont éteints entre 23h et 5h.
- la présence d'espèces exotiques envahissantes recensées sur la commune, d'après les données 2014-2017 du BTS Gestion et protection de la Nature : Solidage, renouée, buddléia, Balsamine dans la partie nord-ouest du territoire, dans l'enveloppe urbaine ou à proximité immédiate.



Le périmètre de la MS7 n'est concerné par aucun réservoir ou corridor d'intérêt régional.

Seuls les espaces enherbés aux alentours de l'école Cité Notre-Dame sont identifiés dans le SRADDET comme espaces perméables.

On notera que la modification simplifiée n°7 prévoit la préservation des espaces naturels le long du ruisseau du Var, voire la renaturation des berges.

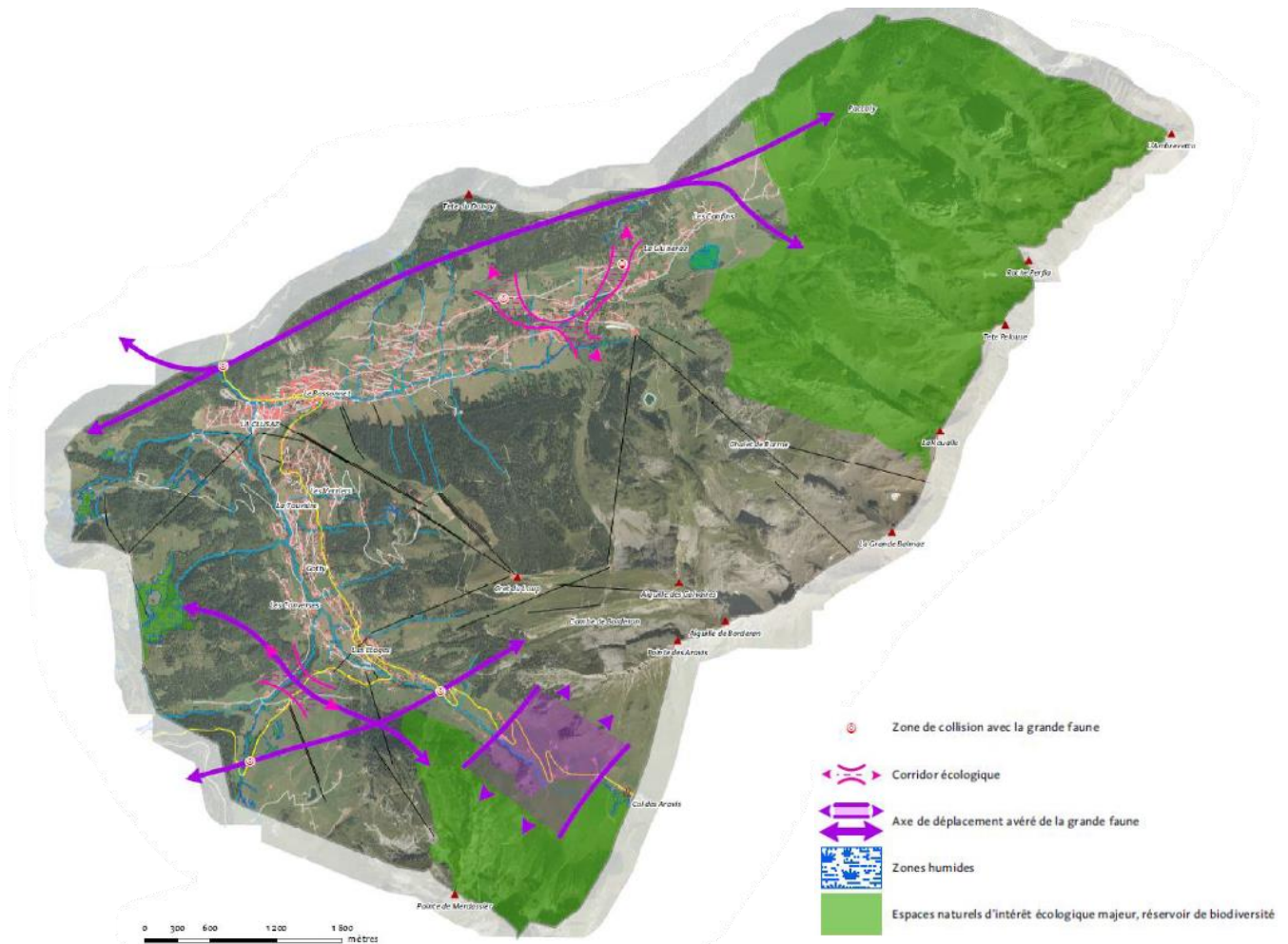
d. Dynamique écologique de La Clusaz

De par son positionnement géographique, La Clusaz montre une dynamique écologique stratégique à l'échelle de la chaîne des Aravis. Le caractère forestier, rocheux et naturel de ce réservoir de biodiversité lui confère un rôle écologique de refuge pour la faune sauvage locale. Le plateau de Beauregard constitue également un réservoir de biodiversité. Les zones humides constituent également des éléments patrimoniaux à préserver eu égard à leur fonction hydraulique et leur valeur patrimoniale.

Parallèlement, à la périphérie de ce massif, la présence de secteurs de nature « ordinaire » constituent pour la faune sauvage des lieux privilégiés pour la recherche de leur nourriture : alpages d'altitude, pâturages et prairies de fauche... Ces espaces attractifs font partie intégrante des zones d'extension du continuum écologique forestier présent sur La Clusaz.

² Les cours d'eau de type 1 sont ceux en très bon état écologique ou nécessitant une protection compétente, et les cours d'eau de type 2 sont ceux qui nécessitent des actions de restauration de la continuité écologique.

Les principaux axes de déplacement se situent en haut du Col des Aravis, entre la chaîne des Aravis, le plateau de l'Étale et le plateau de Beauregard au nord de la commune. 2 corridors écologiques sont ainsi identifiés entre l'Étale et Beauregard et au niveau du Fernuy.



Carte n°22. Dynamique écologique sur la commune

L'émergence de zones urbanisées denses ainsi que l'augmentation de la fréquentation des axes de transport présents sur la commune en lien avec le tourisme ont conduit à créer des milieux anthropisés devenus suffisamment répulsifs pour que la faune sauvage les contourne.

La fragmentation des espaces naturels est particulièrement marquée dans la vallée aménagée des Confins (notion de corridor écologique).

À l'approche des zones urbanisées, les axes de déplacement se rétrécissent considérablement pour emprunter, pour certains d'entre eux, des points de passage tenus symbolisés par des franchissements d'ouvrages, tels que des routes, via des ponts ou des buses existantes.

 Le périmètre de la MS7 n'est concerné par aucun réservoir ou corridor d'intérêt régional ou local. Les données géolocalisées de la base de données Biodiv'AURA et la plateforme régionale de SNIP n'ont pas permis d'identifier de données attestant de la présence d'espèces patrimoniales dans l'emprise de la MS7 du PLU, ni dans son environnement proche. Seuls les espaces enherbés aux alentours de l'école Cité Notre-Dame sont identifiés dans le SRADDET comme espaces perméables. Le cours d'eau du Var traverse une partie périmètre d'étude (nouveau secteur n°2 de l'OAP).

La zone de modification est située sur un espace majoritairement urbanisé, hormis au niveau de la zone attribuée au pôle indoor, utilisé comme pré de pâturage. L'intérêt pour l'activité agricole est toutefois limité (qualité fourragère peu importante).

Continuités écologiques

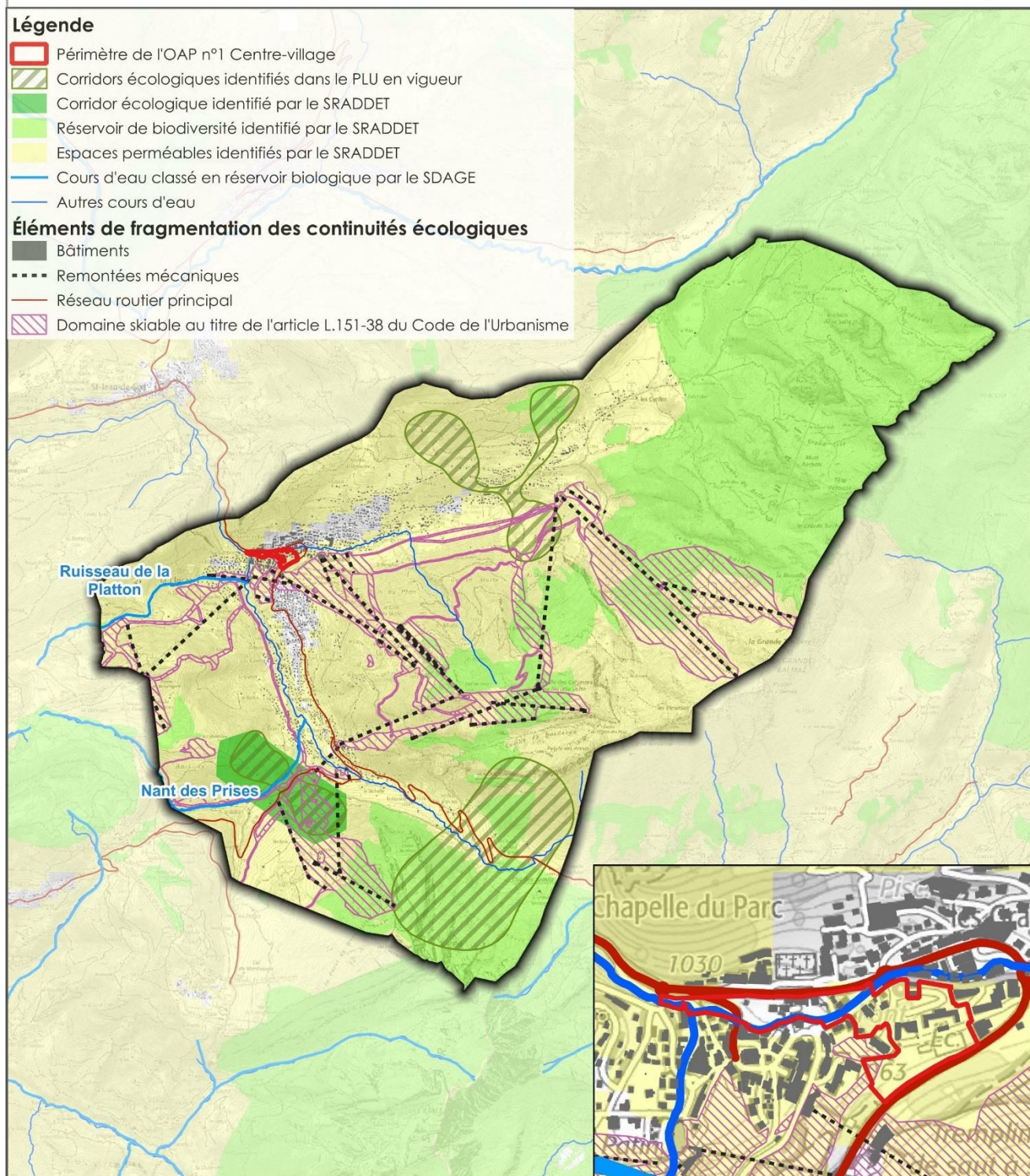
Commune de La Clusaz

Légende

-  Périmètre de l'OAP n°1 Centre-village
-  Corridors écologiques identifiés dans le PLU en vigueur
-  Corridor écologique identifié par le SRADDET
-  Réservoir de biodiversité identifié par le SRADDET
-  Espaces perméables identifiés par le SRADDET
-  Cours d'eau classé en réservoir biologique par le SDAGE
-  Autres cours d'eau

Éléments de fragmentation des continuités écologiques

-  Bâtiments
-  Remontées mécaniques
-  Réseau routier principal
-  Domaine skiable au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme



Source : SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes, PLU en vigueur, SDAGE RM
Fond : IGN

Réalisation : 24/02/2026



Echelle 1:55 000



 **MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT**
Conseil & Expertise

Carte n°23. Continuités écologiques

III.V.c. Synthèse – Biodiversité – Trame verte et bleue

Atouts et opportunités

Une richesse écologique du territoire et une forte valeur patrimoniale avec plusieurs zones d'inventaires ou réglementaires, couvrant 65% du territoire. Aucune ne concerne l'OAP.

De grands espaces identifiés en tant que réservoirs de biodiversité (Massif des Aravis) et de vastes espaces perméables (alpages, forêts) qui assurent une connectivité écologique régionale. L'OAP se trouve à distance de ces espaces limitant les impacts directs sur ces cœurs de biodiversité.

Deux cours d'eau classés en réservoirs biologiques (ruisseau de la Platten et Nant des Prises). L'OAP se trouve à distance de ces cours d'eau.

Contraintes et menaces

Traversée du cours d'eau du Var sur le secteur concerné par la modification, imposant un enjeu de préservation lié à la trame bleue.

Rupture marquée des continuités écologiques due à l'urbanisation et aux infrastructures de sports d'hiver (remontées mécaniques). Le secteur concerné par la modification s'inscrit dans un contexte communal urbanisé donc déjà fortement fragmenté par le bâti et les infrastructures.

Enjeux

- ❖ La dynamique fonctionnelle des espaces naturels (notion de continuité écologique) :
 - Préservation des réservoirs de biodiversité identifiés (Chaîne des Aravis et Beaufort) et les espèces protégées associées.
 - Interconnexion des milieux favorables à la biodiversité : prairies de fauche, forêts...
 - Préservation des milieux favorables aux Galliformes de montagne, notamment le Tétraz-lyre (pelouses, landes, bois)
 - Préservation voire la restauration des continuités écologiques jusque dans l'espace bâti
- ❖ La fragmentation des espaces naturels dans la vallée aménagée des Confins (notion de corridor écologique)
- ❖ La conservation des zones humides, pour leur fonction hydraulique et leur valeur patrimoniale (pour celles mises en évidence par l'étude TEREQ).

III.VI. Risques majeurs

Un **risque majeur** est la possibilité d'un événement (appelé **aléa**) dont les effets exposent un grand nombre de personnes et de biens (appelés **enjeux**) à des dommages importants (humains, économiques, environnementaux), tels que les capacités ordinaires de réaction de la société peuvent être dépassées. Le risque majeur se caractérise par sa nature, par sa faible fréquence et par sa gravité (impacts sur l'environnement et dégâts matériels et humains).

On distingue deux catégories principales de risques majeurs, les **risques naturels** (inondations, mouvements de terrain, feux de forêts ...) et **technologiques** (industries, ruptures de barrages, transport de marchandises dangereuses, nucléaire ...).

Les données sont issues de la base de données Géorisques.

III.VI.a. Risques naturels

La commune a fait l'objet de 6 arrêtés préfectoraux reconnaissant l'état de catastrophe naturelle sur le territoire, principalement pour cause d'inondations et/ou coulées de boue.

Tableau n°11. Arrêtés de catastrophes naturelles

Libellé	Arrêté du
Inondations et/ou Coulées de Boue	20-03-2004
Glissement de terrain, inondations et/ou coulées de Boue	16-11-1997
Secousse sismique	17-10-1996
Secousse sismique	07-05-1995
Inondations et/ou Coulées de Boue	23-03-1990
Inondations et/ou Coulées de Boue, Tempête	19-11-1982

a. Risque inondation

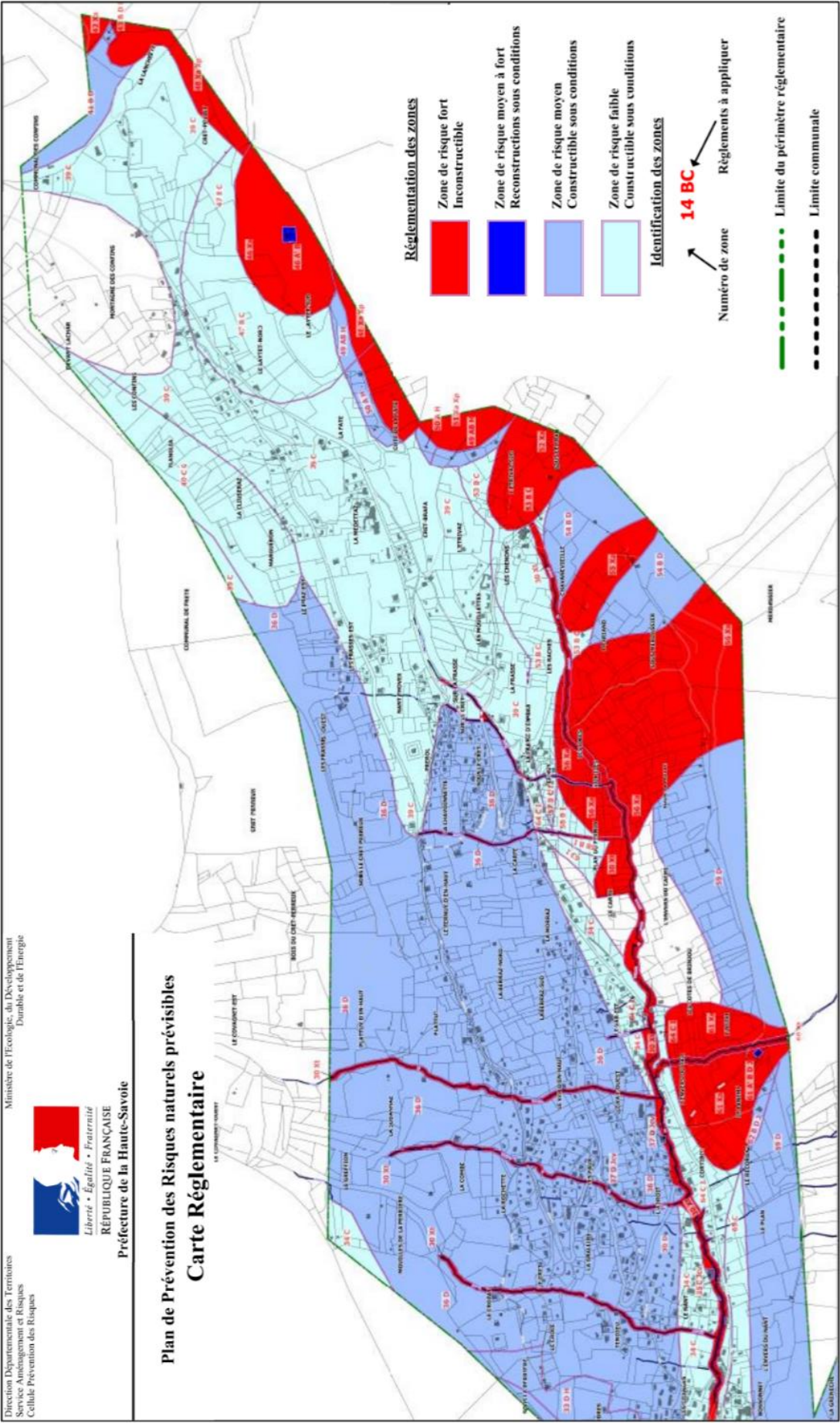
La Clusaz est concernée par le risque d'inondation, principalement sous la forme de crues torrentielles et de ruissellements liés à son relief montagneux. Bien que le village soit situé en altitude, la présence du torrent « Le Nom » et de ses divers affluents expose certaines zones habitées et infrastructures à des débordements rapides, particulièrement lors de fortes précipitations ou lors de la fonte des neiges combinée à des épisodes pluvieux. Ce risque est officiellement reconnu dans le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) de la Haute-Savoie. Ces données dans son Plan de Sauvegarde intercommunal pour assurer la sécurité des résidents et des vacanciers.

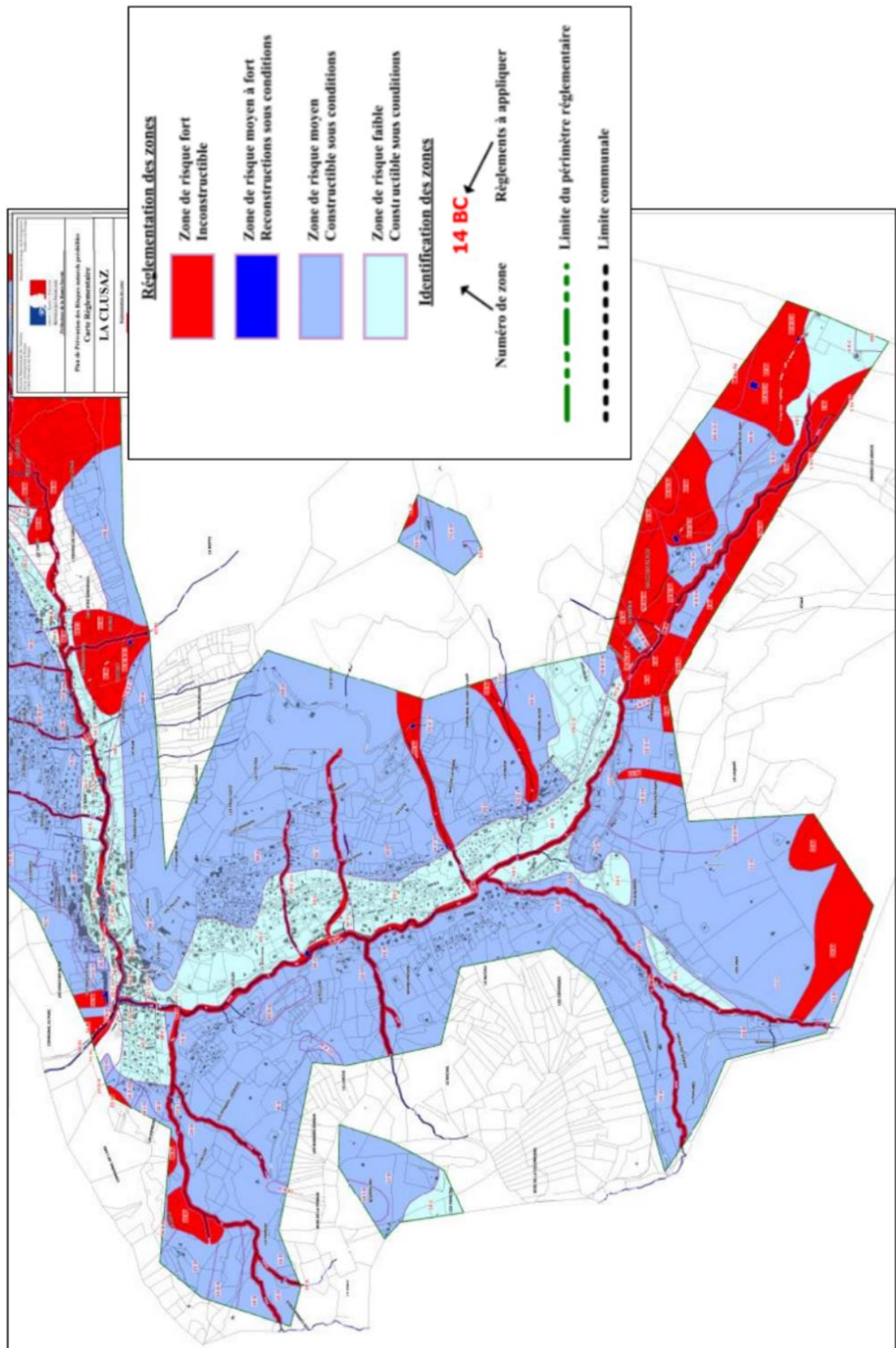
La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de type Inondation, nommé PPR La Clusaz. Il a été approuvé le 15 avril 2013 et a fait l'objet d'une modification approuvée le 23 octobre 2018. Il couvre l'aléa inondation par crue torrentielle ou montée rapide de cours d'eau. Ce PPR couvre également les aléas suivants : mouvement de terrain et avalanche.

La zone concernée par la MS7 est soumise à des aléas forts « phénomènes torrentiels », tels que recensés dans le Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 15 avril 2013 et modifié le 23 octobre 2018.



le périmètre est en zone d'aléa moyen et faible. Une zone rouge du PPRN correspondant à la traversée du ruisseau du Var passe au sein du périmètre de la MS7 (nouveaux secteurs 1 et 2 de l'OAP) : cette zone demeure inconstructible. Le reste du périmètre est concerné par la zone bleue, constructible sous conditions comme une grande partie de la commune.





Carte n°24. Extraits du PPRN de La Clusaz

Synthèse des risques naturels

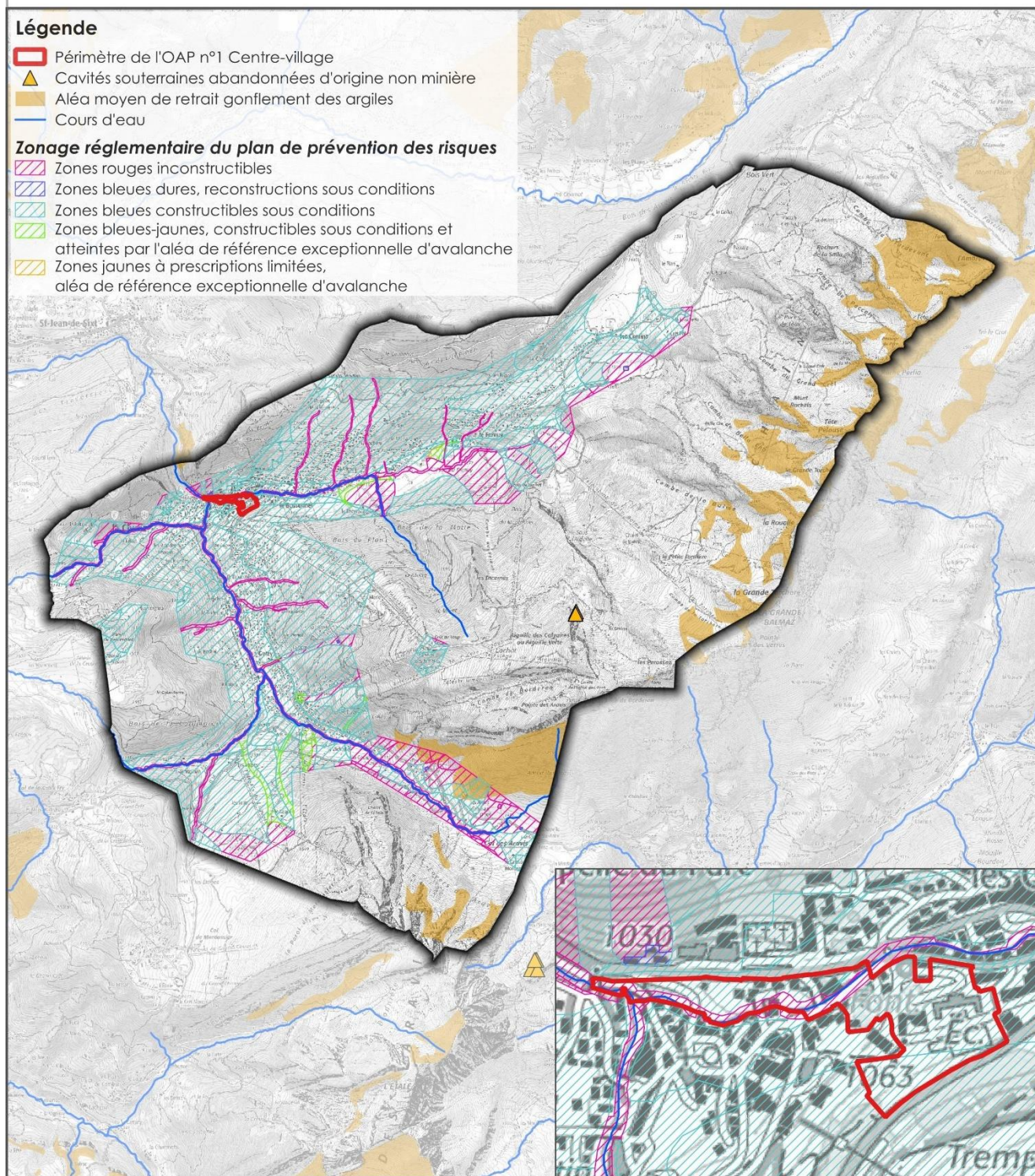
Commune de La Clusaz

Légende

- Périmètre de l'OAP n°1 Centre-village
- ▲ Cavités souterraines abandonnées d'origine non minière
- Aléa moyen de retrait gonflement des argiles
- Cours d'eau

Zonage réglementaire du plan de prévention des risques

- Zones rouges inconstructibles
- Zones bleues dures, reconstructions sous conditions
- Zones bleues constructibles sous conditions
- Zones bleues-jaunes, constructibles sous conditions et atteintes par l'aléa de référence exceptionnelle d'avalanche
- Zones jaunes à prescriptions limitées, aléa de référence exceptionnelle d'avalanche



Source : DDT 74, Géorisques 2026
Fond : IGN

Réalisation : 24/02/2026



Echelle 1:52 000



MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Carte n°25. Synthèse des risques naturels

b. Mouvements de terrain

La commune est très exposée aux risques de mouvements de terrain, problématique indissociable de sa topographie alpine et de sa géologie. Ce risque se manifeste sous plusieurs formes, notamment des chutes de blocs et de pierres provenant des barres rocheuses surplombant les zones habitées, ou des glissements de terrain affectant les versants instables. Ces phénomènes peuvent être déclenchés par des épisodes de gel-dégel, des pluies intenses ou la saturation des sols en eau, nécessitant parfois des travaux de sécurisation comme la pose de filets de protection ou la réalisation de drainages.

Un mouvement de terrain a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle en 1997. On recense également 7 autres mouvements de terrain aux lieux-dits suivants : Les Granges, Les Riffroids, La Piclière, Les Fiaux, d'après la base de données Géorisques. D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs, la commune est vulnérable face aux mouvements de terrain de type écoulement ou chutes de pierres et de blocs et glissement de terrain.

Le « PPR La Clusaz » approuvé le 15 avril 2013 couvre l'aléa mouvement de terrain par éboulement ou chutes de pierres et de blocs.



Le périmètre de la MS7 (nouveaux secteurs 1 et 2 de l'OAP) est en zone d'aléas faibles « glissements de terrain » et en aléas forts « phénomènes torrentiels » recensés au PPR.

Le secteur 3 est en zone bleue aléas faibles à moyens.

c. Aléa retrait-gonflement des argiles

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments, notamment via des fissures. Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées.

La commune est exposée à un **aléa faible à moyen** de retrait-gonflement des argiles.



Le périmètre est en aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

d. Risque d'avalanches

La commune de La Clusaz est particulièrement exposée au risque d'avalanches en raison de son environnement de haute montagne et de la forte déclivité de ses versants, notamment sous les massifs de Balme et de l'Étale. Ce risque concerne aussi bien le domaine skiable que certains secteurs habités ou axes routiers, où des couloirs d'avalanches sont historiquement répertoriés.

39 couloirs d'avalanches ont été identifiés par l'IRSTEA (Institut de Recherche en Sciences et Technologies pour l'Environnement et l'Agriculture, anciennement CEMAGREF).

Le **PPR - La Clusaz** délimite des zones d'aléa fort d'avalanches où toute nouvelle construction est interdite.



Le périmètre de la MS7 n'est pas concerné par le risque avalanche.

a. Risque sismique

L'ensemble du territoire communal se situe en zone de **sismicité moyenne**.

b. Les cavités souterraines

Les cavités souterraines sont des trous dans le sol, d'origine naturelle ou provoquées par l'homme. La dégradation de ces cavités peut provoquer des affaissements et/ou effondrements et ainsi mettre en danger les constructions et les personnes aux alentours.

La commune recense une cavité souterraine d'origine naturelle : Le **Gouffre de la Creuse**.



Le périmètre de la MS7 se trouve à distance de cette cavité souterraine.

c. Risque radon

La commune se situe en zone à **risque faible**.

III.VI.b. Risques technologiques

a. Risque industriel

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une **Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**. Une ICPE est soumise à de nombreuses réglementations de prévention des risques environnementaux, notamment en termes d'autorisations.

La commune compte **5 installations classées** sur son territoire (base de données Géorisques consultée le 07/01/26) dont 4 soumises à enregistrement. **Aucune n'est Seveso**.

- ❖ CHALETS VITUPIER SARL : Travaux de construction spécialisés, usine de traitement du bois.
- ❖ MAIRIE DE LA CLUSAZ : Administration publique et défense.
- ❖ SARL Gallay TP : Travaux de construction spécialisés.
- ❖ AGNELLET SARL : Scierie, fabrication de panneaux.
- ❖ GAEC LA FERME DES CORBASSIERES : Culture et production animale, chasse et services annexes (régime de déclaration).



Aucune ICPE ne se trouve au sein du périmètre de la MS7 ni à proximité immédiate.

b. Transport de matières dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (ou TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, voie d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Par ailleurs, le TMD ne concerne pas que les produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Il peut également s'agir de carburants, de gaz ou d'engrais, qui, en cas d'événement, peuvent présenter des risques pour les populations ou l'environnement.

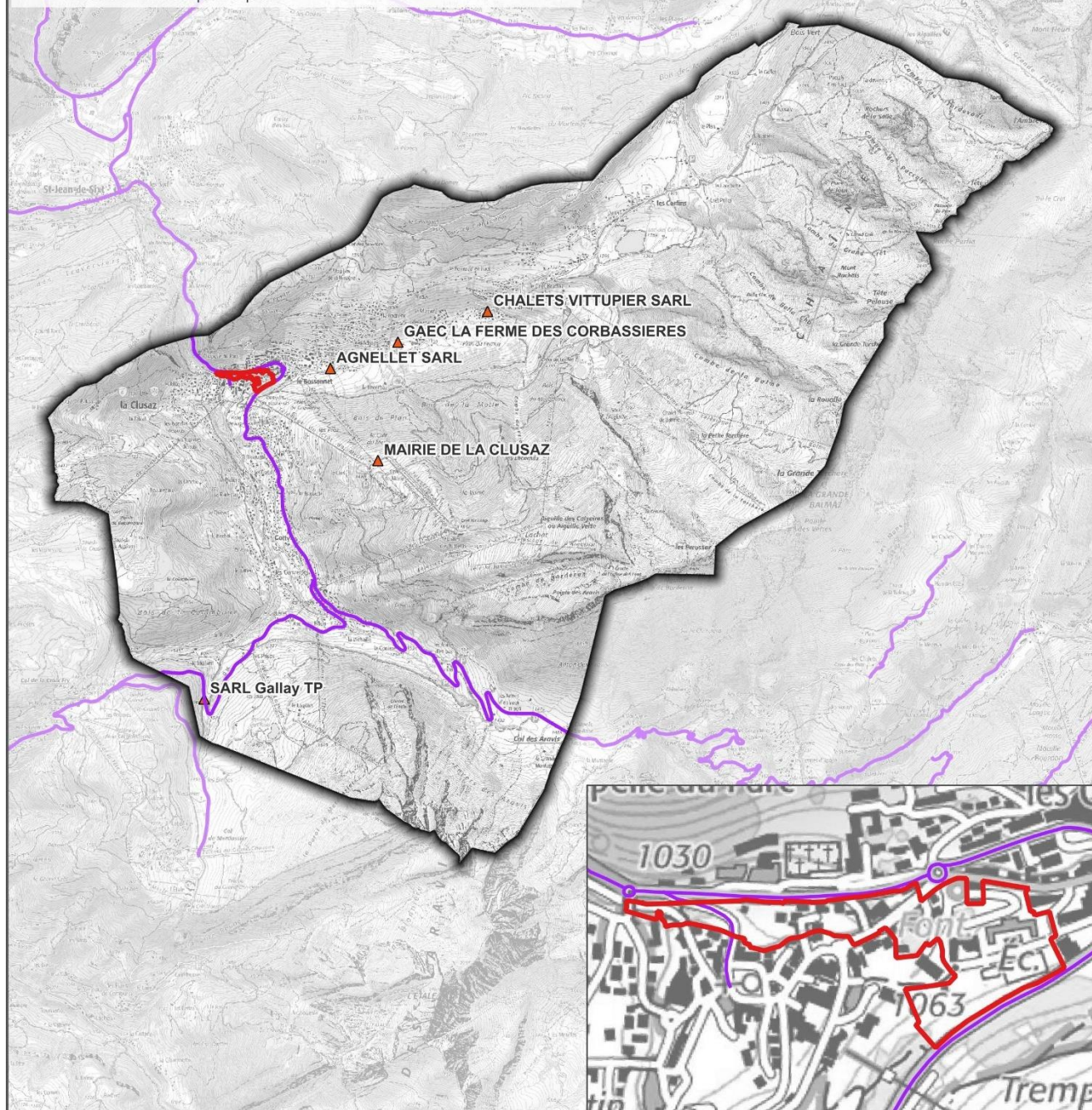
La commune n'est pas concernée.

Synthèse des risques technologiques

Commune de La Clusaz

Légende

-  Périmètre de l'OAP n°1 Centre-village
-  Installation classée pour la protection de l'environnement
-  Réseau routier principal



Source : DDT 74, Géorisques 2026
Fond : IGN

Réalisation : 24/02/2026



Echelle 1:52 000



 **MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT**
Conseil & Expertise

Carte n°26. Synthèse des risques technologiques

III.VI.c. Synthèse – Risques majeurs

Atouts et opportunités

- **Plan de Prévention des Risques Naturels** (PPRN) constituant un document de connaissance et un cadre réglementaire protecteur. La majeure partie du périmètre de l'OAP est en zone bleue (constructible sous conditions), ce qui autorise l'aménagement moyennant des dispositions spécifiques. Les abords du cours d'eau sont en zone rouge, inconstructible.
- Un **aléa faible à moyen de phénomène de retrait-gonflement** des argiles : l'OAP se trouve en zone d'aléa faible
- **Aucun risque de transport de matières dangereuses** répertorié
- **Des installations classées** peu nombreuses et aucune n'est classée Seveso : l'OAP est éloignée des ICPE.

Contraintes et menaces

- **6 arrêtés de catastrophe naturelle** (inondations, coulées de boue, séismes, tempêtes) confirmant une exposition réelle et récurrente.
- **Des risques naturels nombreux, qui se cumulent** avec des zones d'aléas forts : le secteur de l'OAP est concerné par une zone rouge du PPRN au niveau du ruisseau du Var. Cette zone marque une inconstructibilité stricte due à la superposition des trois aléas.
- **Une cavité souterraine** d'origine naturelle (le Gouffre de la Creuse) : le périmètre concerné par la MS7 se trouve à distance.
- **Zone de sismicité moyenne** concernant l'ensemble de la commune.

Enjeux

- ❖ L'attention portée aux risques dans l'aménagement du territoire communal, afin de :
 - Ne pas aggraver les risques existants.
 - Limiter la vulnérabilité des aménagements nouveaux.
- ❖ La gestion forestière : rôle de protection contre les risques de ravinement, instabilité de versants, avalanches et chutes de blocs.
- ❖ Les espaces de liberté des cours d'eau et la fonction hydraulique des zones humides : rôle de tampon, lors de forts épisodes pluvieux et de la fonte des neiges.

III.VII. Nuisances et pollutions

III.VII.a. Pollution des sols

« Un site pollué est un site dont le sol, ou le sous-sol, ou les eaux souterraines ont été pollués par d'anciens dépôts de déchets ou l'infiltration de substances polluantes, cette pollution étant susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement (...) » (Ministère de l'Environnement, 1994, Recensement des sites et sols pollués 1994, p. 7-8).

La pollution résulte d'une activité actuelle ou ancienne. Elle est le plus souvent ponctuelle et généralement d'origine industrielle. Un transfert de la pollution des sols vers d'autres milieux via certains vecteurs (air du sol, nappe ...) est possible en fonction de la nature des polluants et de la vulnérabilité du milieu naturel.

La France a mis en place plusieurs outils pour identifier, suivre et gérer ces sites :

- ❖ Les **sites et sols pollués** (anciennement recensés dans la base BASOL, aujourd'hui intégrés à Géorisques) sont des lieux où une pollution avérée ou suspectée nécessite une surveillance ou une action. Cette base publique assure la traçabilité des pollutions et informe sur leur état et les mesures engagées.
- ❖ Les **Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)**, créés par la loi ALUR, concernent des terrains où une pollution des sols est connue et avérée. Ils impliquent des obligations particulières en cas de changement d'usage, notamment pour la construction.
- ❖ La **base CASIAS** (ex-BASIAS) recense, quant à elle, les anciens sites industriels ou activités de services susceptibles d'avoir généré une pollution, sans que celle-ci soit forcément confirmée. Son objectif est de conserver la mémoire industrielle du territoire et d'éclairer les démarches d'urbanisme ou d'aménagement.

La base de données de Géorisques a été consultée en janvier 2026. La commune ne compte **aucun site ou sol pollué ni aucun secteur d'information sur les sols**. Elle recense en revanche **6 anciens sites industriels ou activités de service**.

Tableau n°12. Sites CASIAS sur la commune (Géorisques, 01/2026)

Code	Code	Nom	Adresse
SSP4079394	RHA7402074	Entrepreneurs de travaux publics et privés avec desserte d'essence	1147 route de l'Étable
SSP4079868	RHA7402548	Dépôt d'ordures ménagères	1120 route de l'Étable
SSP4079869	RHA7402549	"Pressing JEANIEL" Atelier de nettoyage à sec	29 rue du Mont-Blanc
SSP4080026	RHA7402706	"Garage du Rocher" avec desserte	556 route des Grandes Alpes
SSP4080028	RHA7402708	Laverie industrielle avec nettoyage à sec	82 route des Grandes Alpes
SSP4078877	RHA7401555	Garage avec desserte	181 route des Grandes Alpes



La zone de modification du PLU n'est pas concernée par des anciens sites industriels ou des sols pollués. L'ancien garage du Rocher se trouve en dehors du périmètre de la modification simplifiée n°7, à l'emplacement de l'actuel résidence Le Crystal, à côté du supermarché.

III.VII. . Transport d'électricité

Le territoire communal n'est traversé par aucune ligne électrique haute tension.

III.VII.a. Nuisances sonores

La directive européenne (2002) relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement impose l'élaboration de « **cartes stratégiques du bruit** » (CBS), et à partir de ce diagnostic, de **Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement** (PPBE). Le PPBE de Haute-Savoie 2024-2029 a été approuvé le 15 juillet 2024.

Les Cartes de Bruit Stratégiques (CBS) permettent une évaluation globale de l'exposition au bruit dans l'environnement. Elles présentent les niveaux de bruit dans l'environnement et dénombrent les populations exposées ainsi que les établissements d'enseignement et de santé impactés. Les CBS sont établies pour les routes supportant un trafic supérieur à 3 millions de véhicules par an et les voies ferrées supportant un trafic supérieur à 30 000 trains par an. La commune n'est pas concernée.

Dans chaque département, le préfet est chargé de recenser et de **classer les infrastructures de transports terrestres** en fonction de leurs caractéristiques acoustiques et du trafic (articles L 571-10 et R571-32 à R571-43 du code de l'environnement). Ce classement se limite aux voies routières recevant plus de 5 000 véhicules par jour en moyenne annuelle. Il concerne également le réseau ferré (plus de 50 trains par jour) et les lignes de tramway (trafic moyen journalier supérieur à 100). Les infrastructures de transports terrestres sont ainsi classées **en 5 catégories selon le niveau de bruit** qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. À chaque catégorie est associée une largeur de secteur affecté par le bruit et un niveau sonore à prendre en compte par les constructeurs pour les isollements de façade à mettre en œuvre.

Tableau n°13. Classement sonore des infrastructures routières (Services de l'État, 2023)

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence à proximité de l'infrastructure		Largeur maximale des secteurs affectés au bruit
	Lden (6h-22h) en dB(A)	Ln (22h-6h) en dB(A)	
1	$L > 81$	$L > 76$	$d = 300m$
2	$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	$d = 250m$
3	$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	$d = 100m$
4	$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	$d = 30m$
5	$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	$d = 10m$

La commune est traversée par la **route départementale RD909 en partie classée**. Elle fait l'objet d'un classement sonore de **catégorie 3 et 4**.

 La route des Grandes Alpes (RD909) constitue la limite Nord du périmètre de la MS7. Elle y fait l'objet d'un classement sonore de catégorie 4 (nouveaux secteurs 1 et 2 de l'OAP concernés).

Synthèse des nuisances et pollutions

Commune de La Clusaz

Légende

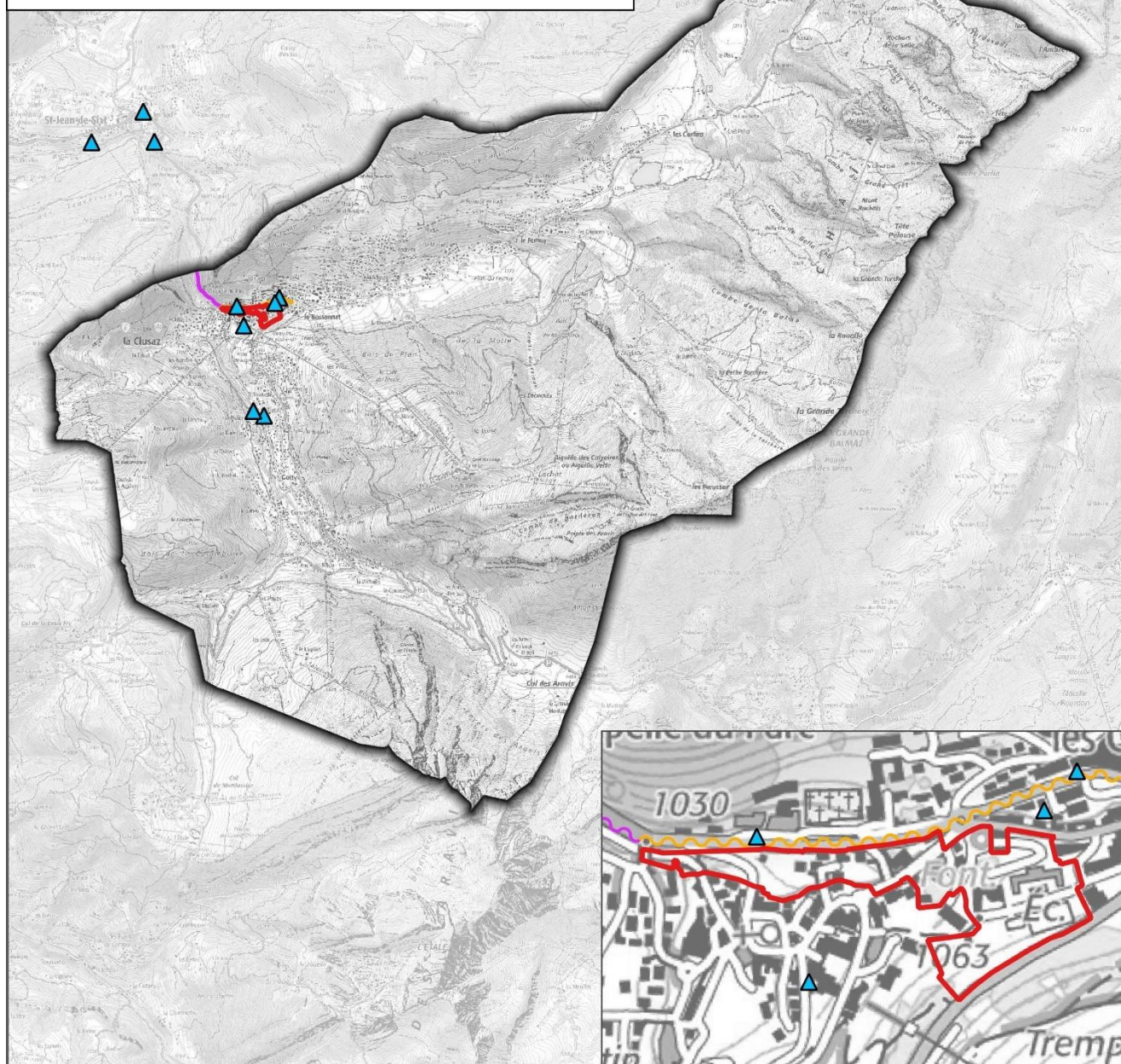
 Périmètre de l'OAP n°1 Centre-village

 Anciens sites industriels ou activités de service

Infrastructures de transport faisant l'objet d'un classement sonore

 Voie classée bruyante de catégorie 3

 Voie classée bruyante de catégorie 4



Source : DDT 74, Géorisques 2026
Fond : IGN

Réalisation : 24/02/2026



Echelle 1:52 000



 **MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT**
Conseil & Expertise

Carte n°27. Synthèse des nuisances et pollutions

III.VII.b. Gestion des déchets

La compétence en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés est exercée par la Communauté de Communes des Vallées de Thônes (CCVT). La collecte et le transport des déchets sont assurés par la CCVT. Le traitement est délégué au Syndicat Mixte du Lac d'Annecy – SILA.

La collecte des ordures ménagères se fait en point d'apport volontaire. La fréquence de ramassage dépend de la saison et du lieu, à l'intérieur de la commune. Une fois collectées, les ordures ménagères sont acheminées vers l'usine d'incinération Synergie de Chavanod, gérée par le SILA. Cette usine valorise les déchets, via la valorisation énergétique et la valorisation matière.

La collecte des recyclables se fait par une vingtaine de point d'apports volontaires. Une fois collecté, le verre est recyclé par l'usine OI-Manufacturing. Les déchets multi matériaux (papier / cartons, emballages métalliques, flacons plastiques) sont acheminés vers le centre de tri de Villy-le-Pelloux, puis recyclés via des filières spécialisées.

Les habitants de la commune ont aussi accès aux 5 déchèteries gérées par la CCVT pour les encombrants et les déchets spécifiques. Aucune déchetterie ne se trouve sur la commune.

Une augmentation constante des tonnages collectés a été relevée, depuis quelques années, à l'échelle de la CCVT.



Le périmètre de la MS7 comprend un espace pour la gestion des déchets (carrefour de la Montagne). 2 autres points d'apports volontaires sont situés à proximité du secteur de l'OAP. La gestion des déchets étant de compétence communautaire, l'OAP pose simplement le principe d'implantation de points d'apport volontaire pour la collecte des déchets ménagers et assimilés comprenant les déchets recyclables et non recyclables.



Photo 23. Dispositifs de gestion des déchets au carrefour de la Montagne

III.VII.c. Qualité de l'air

La qualité de l'air est un enjeu majeur tant pour la santé humaine que pour l'environnement. Les polluants de l'air sont composés de gaz toxiques ou de particules nocives. Les principaux polluants sont les particules ou poussières en suspension (PM), les oxydes d'azote (NO₂), les composés organiques volatiles non méthaniques, l'ammoniac (NH₃), le dioxyde de soufre (SO₂) et l'ozone (O₃).

Eu égard aux enjeux sanitaires associés, la question de la qualité de l'air est prise en compte dans plusieurs documents cadres, dont le SRADDET (cf chapitre sur l'analyse de l'articulation) et le Plan Régional Santé Environnement. La commune est également couverte par le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la CCVT approuvé le 3 mars 2026.

a. Les polluants

On distingue deux grandes familles de polluants atmosphériques : les polluants primaires (directement rejetés dans l'air par une source identifiée, la plupart du temps liée aux activités humaines) et les polluants secondaires (qui se forment à partir de réactions chimiques entre différents polluants primaires, déjà présents dans l'air).

Les principaux polluants primaires réglementés sont :

- ❖ **le monoxyde d'azote (NO)** : les oxydes d'azote (NO_x) représentent les formes oxydées de l'azote, qui participent au phénomène des pluies acides, à l'effet de serre, et sont précurseurs de la formation d'ozone. Ils résultent de la combustion fossile, des procédés industriels (fabrication d'engrais, traitement de surface), du transport routier, des feux de forêts ... Le NO₂ est un gaz très toxique, il pénètre profondément dans les poumons et irrite les bronches. Il augmente la fréquence et la gravité des crises d'asthme, et favorise les infections pulmonaires chez l'enfant ;
- ❖ **le dioxyde de soufre (SO₂)** : c'est un gaz incolore, issu de la combustion de combustibles fossiles contenant du gaz de soufre (charbon, fioul, gazole). Les principales sources d'émission sont le chauffage individuel et collectif, les véhicules diesel, les centrales thermiques, les installations industrielles, les sources naturelles (éruptions volcaniques, feux de forêts) ... Le dioxyde de soufre irrite les muqueuses, la peau et les voies respiratoires supérieures (toux, gêne respiratoire). Il agit en synergie avec d'autres substances, notamment les particules fines. Ses effets peuvent être amplifiés par le tabagisme ;
- ❖ **le monoxyde de carbone (CO)** : ce gaz incolore et inodore est principalement issu d'activités humaines. Il provient principalement des gaz d'échappement ou d'un mauvais fonctionnement d'un appareil de chauffage domestique. Le monoxyde de carbone se fixe sur l'hémoglobine du sang à la place de l'oxygène, et conduit à un manque d'oxygénation. Les organes les plus sensibles sont le cerveau et le cœur. L'inhalation de CO entraîne des maux de tête et des vertiges, puis l'augmentation de sa concentration aggrave les symptômes (nausées, vomissements) pouvant conduire à la mort.
- ❖ **les particules fines PM₁₀** : d'un diamètre inférieur à 10 micromètres (10 µm), elles peuvent être d'origine naturelle ou humaine. Les principales sources d'émissions sont le chauffage (au bois), l'agriculture, le transport, les chantiers BTP ... Elles peuvent irriter et altérer la fonction respiratoire. Certaines particules ont des propriétés mutagènes et cancérogènes du fait de leur propension à adsorber des polluants et les métaux lourds.
- ❖ **les particules fines PM_{2.5}** : d'un diamètre inférieur à 2.5 micromètres (2.5 µm), elles peuvent être d'origine naturelle ou humaine. Les principales sources sont le résidentiel tertiaire (chauffage au bois), les activités économiques (industrielles et agricoles) et les transports. Eu égard à leur petite taille, elles ont un impact sanitaire plus important que les particules PM₁₀ ;

Le principal polluant secondaire est **l'ozone** (O₃), qui se forme lorsque les oxydes d'azote et les hydrocarbures réagissent sous l'influence des rayonnements ultra-violets du soleil (c'est en partie pour cette raison que l'ozone est plus présent au printemps et en été). On distingue l'ozone stratosphérique (altitude de 10 à 60 km) qui forme la couche d'ozone protectrice contre les UV du soleil et l'ozone troposphérique (0 à 10 km) qui devient un gaz agressif en pénétrant facilement jusqu'aux voies respiratoires les plus fines. Il provoque des toux, l'altération pulmonaire ainsi que des irritations oculaires.

Certains polluants comme le dioxyde d'azote (NO₂) et les particules en suspension (PM₁₀ et PM_{2.5}), sont à la fois des polluants primaires et secondaires.

b. Les émissions

La trajectoire d'émissions de polluants atmosphériques sur les dernières années est globalement à la baisse ou à la stabilisation.

Les émissions sont marquées par :

- ❖ **Le résidentiel** (CO₂ et particules fines) : les émissions de NO_x sont ici liées à un usage encore important du fioul domestique dans les modes de chauffage et les émissions de particules fines sont quant à elles liées à l'usage du bois de chauffage, notamment dans des appareils peu performants. Le poids du résidentiel est également accentué par la part de logements dédiés au tourisme hivernal.
- ❖ **Le transport routier** ne concerne globalement que les émissions de NO_x, qui sont liées à la consommation de produits pétroliers.
- ❖ **Le secteur agricole** émet des CO₂ et du NH₃, en lien avec la présence de cheptels sur la commune (émissions dites « non énergétiques », issus des déjections animales, ruminants, etc.).

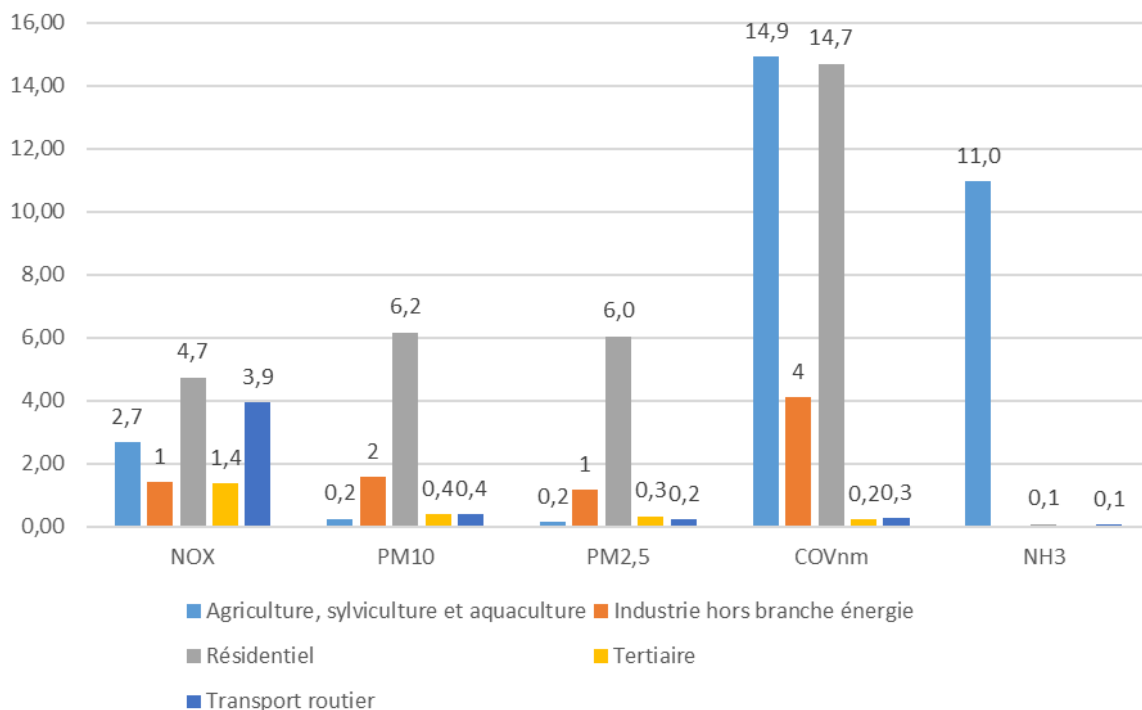


Figure n°6. Emissions de polluants atmosphériques en 2024 en tonnes (Atmo AURA)

L'enjeu réside ici principalement dans l'amélioration du bâti, pour limiter les besoins en chauffage et améliorer la performance des appareils de chauffage, afin de limiter les émissions, notamment de particules fines.

Carte stratégique Air

Commune de La Clusaz

Légende

 Périmètre de l'OAP n°1 Centre-village

Classes	Repères / seuils	NO ₂	PM10	PM2.5
		en µg/m ³	en µg/m ³	en µg/m ³
A	< OMS	[0-10]	[0-15]	[0-5]
B	> OMS	[10-16]	[15-16]	[5-8]
C	> 80% VL 2030	[16-20]	[16-20]	[8-10]
D	> VL 2030	[20-24]	[20-24]	[10-12]
E	> 120% VL 2030	[24-32]	[24-32]	[12-20]
F	> 80% VL	[32-40]	[32-40]	[20-25]
G	> VL	[40-inf]	[40-inf]	[25-inf]

VL : Valeur limite

OMS : Seuil de l'organisation mondiale de la santé



Echelle 1:52 000



Source : ATMO AURA
Réalisation : 24/02/2026



Carte n°28. Carte Stratégique Air

c. L'exposition de la population

Contexte réglementaire

Les critères nationaux de qualité de l'air sont fixés par les articles R. 221-1 à R. 221-3 du code de l'environnement. Les seuils réglementaires retenus sont notamment de 25 µg/m³ en moyenne annuelle pour les PM_{2,5} et de 40 µg/m³ en moyenne annuelle pour le NO₂ ;

L'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) recommande des niveaux d'exposition (concentrations et durées) au-dessous desquels il n'a pas été observé d'effets nuisibles sur la santé humaine. Face au constat que la pollution atmosphérique a des effets néfastes sur la santé, l'OMS a abaissé, en 2021, la quasi-totalité des seuils de référence à des concentrations encore plus faibles que ce qui était admis jusqu'alors.

	Paramètre	Valeur réglementaire européenne actuelle	Seuils OMS 2021
DIOXYDE D'AZOTE NO ₂	Moyenne annuelle	Valeur limite 40 µg/m³	10 µg/m³
PARTICULES PM ₁₀	Moyenne annuelle	Valeur limite 40 µg/m³	15 µg/m³
PARTICULES PM _{2,5}	Moyenne annuelle	Valeur limite 25 µg/m³	5 µg/m³

Tableau n°14. Valeurs réglementaires et sanitaires concernant la qualité de l'air

Il est nécessaire de rappeler que les lignes directrices relatives à la qualité de l'air élaborées par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) en 1987 puis mises à jour en 2005 et en 2021, sont basées sur l'évaluation par des experts des données scientifiques disponibles pour les 6 principaux polluants atmosphériques et qu'elles visent à éclairer les actions menées par les pouvoirs publics en vue d'atteindre une qualité de l'air globale afin de protéger la santé publique.

En ce sens, le résumé d'orientation des lignes directrices publiées en 2021 indique que ces lignes directrices ont pour but de « stimul[er] les autorités et la société civile de diverses manières, les incitant à accroître leurs efforts pour étudier et contrer l'exposition nuisible à la pollution atmosphérique » et qu'elles « constituent un outil fondé sur des données scientifiques que les États membres peuvent utiliser pour inspirer leur législation et leur politique. »

Toutefois, les lignes directrices de l'OMS revêtent une **valeur indicative** et ne sont pas juridiquement contraignantes, ce que confirme le résumé d'orientation des lignes directrices publiées en 2021 : « ces lignes directrices ne contiennent pas de normes juridiquement contraignantes »

Qualité de l'air sur le territoire

Les données suivantes proviennent de l'observatoire ATMO AURA, sur l'année 2023.

D'après la Carte Stratégique Air d'ATMO AURA (association agréée de surveillance de la qualité de l'air), **la qualité de l'air à La Clusaz est très bonne**. Les concentrations en particules fines PM₁₀ sont inférieures au seuil fixé par l'OMS, sauf au niveau de l'entrée de ville, au nord, en lien avec la circulation sur la RD909.

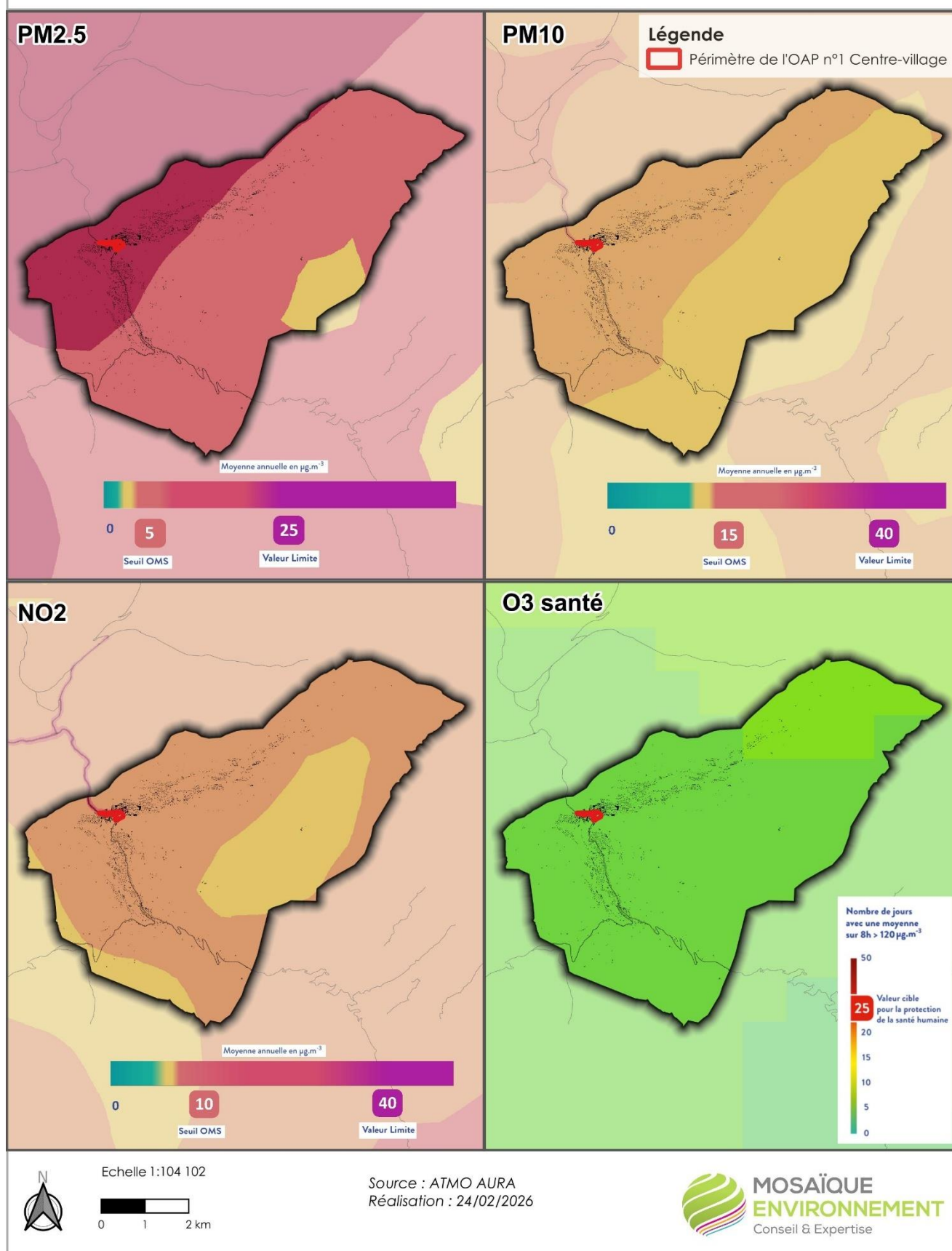
En revanche, les concentrations en particules fines PM_{2,5} sont comprises entre le seuil de l'OMS qu'elles dépassent et la valeur limite réglementaire. Les concentrations en NO₂ sont inférieures au seuil fixé par l'OMS sauf au niveau de la partie de la RD909 faisant l'objet d'un classement sonore. L'exposition de la population à l'ozone est quant à elle inférieure à la valeur cible pour la santé.



Le périmètre de la MS7 se trouve plus exposé aux polluants atmosphériques que le sud du territoire. Malgré un dépassement du seuil de l'OMS (non juridiquement contraignantes) pour les concentrations en particules fines PM_{2,5} et en NO₂, du fait de la route des Grandes Alpes (RD909) qui longe le périmètre, la qualité de l'air reste bonne et aucun seuil réglementaire n'est dépassé.

Exposition de la population aux polluants atmosphériques

Commune de La Clusaz



Carte n°29. Exposition aux polluants atmosphériques

III.VII.d. Synthèse –Nuisances et pollutions

Atouts et opportunités

- **Absence de pollution des sols avérée et de lignes de transport d'électricité** sur la commune : le périmètre est vierge de toute pollution de sol et n'est surplombé par aucun réseau électrique haute tension.
- **Une qualité de l'air globalement préservée** et jugée bonne pour la majorité des polluants : Le périmètre bénéficie d'une ambiance atmosphérique saine, malgré la proximité d'infrastructures routières.
- **Une organisation structurée de la gestion des déchets** avec un service géré par la CCVT : présence d'un point de collecte au carrefour de la Montagne, facilitant la logistique pour les futurs usagers au sein du périmètre. Prévision d'un nouveau PAV dans le secteur 2.
- **Pas de dépassement des seuils réglementaires** pour les différents polluants

Contraintes et menaces

- **Présence de 6 anciens sites industriels ou activités de service** susceptibles d'être source d'une pollution ponctuelle : aucun ne concerne le périmètre de la MS7.
- **Nuisances sonores liées au trafic routier** sur la RD909 (classée en catégories 3 et 4) : le périmètre de l'OAP est longé par la route des Grandes Alpes, classée en catégorie 4 imposant des contraintes d'isolement acoustique des façades dans une bande de 30 mètres (secteurs 1 et 2 de l'OAP)
- **Dépassement du seuil de l'OMS pour certains polluants** : sur le secteur de l'OAP, le seuil de l'OMS est dépassé pour les concentrations en particules fines PM_{2.5} et en NO₂, du fait de la route des Grandes Alpes (RD909) qui longe le périmètre, mais reste inférieur au seuil réglementaire.

Enjeux

- ❖ La surveillance de la qualité de l'air
- ❖ **L'organisation du territoire pour limiter les déplacements en voiture individuelle** : mixité des fonctions, développement de modes de déplacements doux (piéton, vélo).
- ❖ Le développement des transports en commun et d'alternatives au déplacement en voitures individuelles (TC, covoiturage)
- ❖ La réduction à la source de la production de déchets
- ❖ La valorisation des déchets
- ❖ Bruit : l'attention portée au tronçon considéré comme bruyant dans le développement communal
- ❖ Le maintien de la qualité des sols

III.VIII. Énergie et climat

Pour rappel, la commune est couverte par le PCAET de la CCVT.

III.VIII.a. La situation énergétique

Les données (2023) sont issues de l'Observatoire Régional Climat Air Énergie (ORCAE) chargé de mettre à disposition des territoires des données de référence pour l'élaboration et le suivi des politiques climat-air-énergie territoriales.

a. La consommation énergétique

En 2023, la consommation énergétique de la commune s'élève à **75 GWh soit 44,8 MWh par habitant**, ce qui est supérieur à la moyenne à l'échelle intercommunale.

En particulier, **le résidentiel représente 48% de la consommation énergétique** de la commune, le tertiaire 36% et le transport routier 9%. Au sein de la communauté de communes, La Clusaz arrive en deuxième position après Thônes des communes à forte consommation énergétique, suivie par Le-Grand-Bornand.

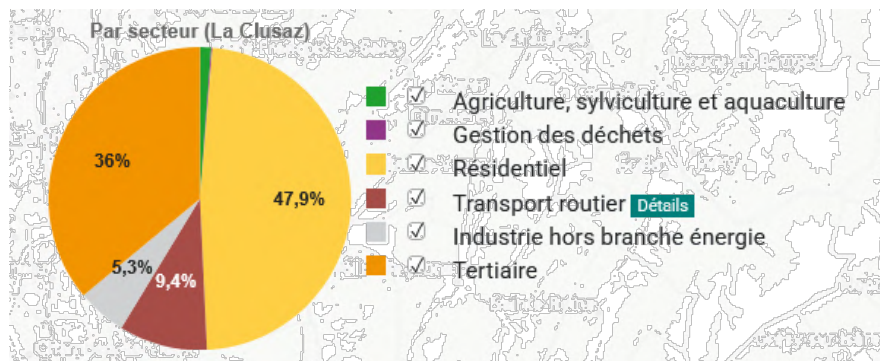


Illustration n°1. Consommations énergétiques de La Clusaz par secteur en 2023 (ATMO AURA)

Les consommations énergétiques sont principalement tournées vers les **produits pétroliers** (47%) et l'électricité (43%). La part d'énergies renouvelables dans les consommations énergétiques représente 9%. Par ailleurs, le détail des consommations d'énergie par usage révèle que la commune utilise principalement de l'énergie pour le chauffage (56%), pour le transport de marchandises et de personnes (9,4%) et pour l'eau chaude sanitaire (7,5%).

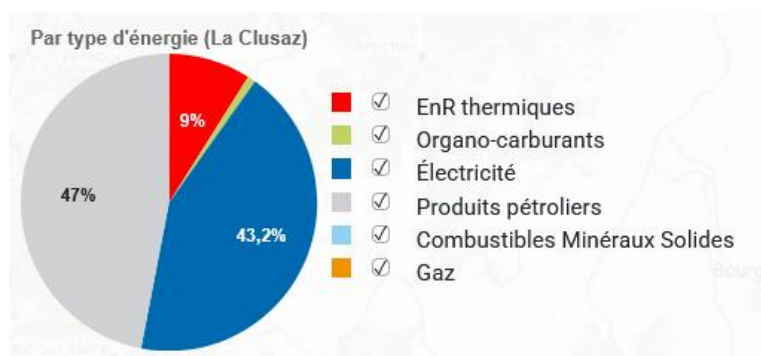


Illustration n°2. Consommations énergétiques de La Clusaz par type d'énergie en 2023 (ATMO AURA)

b. La production d'énergies renouvelables

En 2023, la **production d'énergie s'élève à 8,34 GWh sur la commune (soit 5 MWh/hab)**, ce qui est supérieur à la moyenne intercommunale. En particulier, la filière **bois-énergie** constitue la première filière de production d'énergie (71,5%), suivie de la filière des pompes à chaleur aérothermiques. La géothermie ne représente que 2,3% de la production d'énergie sur le territoire et le solaire thermique et photovoltaïque que 1%. Cette production d'énergie **représente 11,18% des consommations énergétiques de la commune**.

La commune arrive derrière Thônes (36 GWh) et Le Grand-Bornand (10,5 GWh) en termes de production d'énergie en 2023.

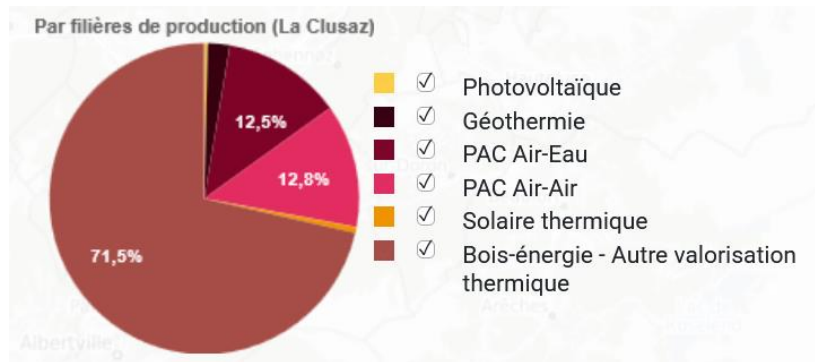


Figure n°7. Production d'énergies renouvelables sur la commune en 2023 (ATMO AURA)

c. Le potentiel en énergie renouvelables

Potentiel méthanisable

Le potentiel méthanisable identifié en 2023 sur la commune représente 872 MWh : 60% de ce potentiel proviendrait de la restauration commerciale et 32% des déjections liées à l'élevage. À noter que, d'après l'ORCAE, 8% de ce potentiel est déjà utilisé sur la commune.

Potentiel bois-énergie

Le potentiel identifié est d'environ 1 000 hectares en 2022, à 75% disponible en domaines privés. Les essences correspondent, pour 90%, à des forêts de résineux.

Potentiel solaire

Au niveau de la commune, les données montrent un total de plus de 2 000 heures d'ensoleillement par an. Les conditions d'ensoleillement sont donc très bonnes.

Un panneau photovoltaïque (puissance nominale : 1 kWc, pertes systèmes évaluées à 14 % et angle d'inclinaison de 35°), installé sur la commune, pourrait produire, dans des conditions optimales (pas d'ombres portées par exemple) : 1 100 kWh par an (pour environ 10 m² de panneaux solaires photovoltaïques).

D'après l'Observatoire Régional Climat-Air-Energie (ORCAE), le potentiel solaire photovoltaïque représente 22 469 MWh en 2023 (65% correspondant aux bâtiments résidentiels individuels et collectifs et 11% aux parkings de 1500 à 10000m². Le potentiel solaire thermique est quant à lui de 18 828 MWh en 2023 dont 70% est constitué par du résidentiel collectif. La zone est donc propice à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques.

III.VIII.b. Les émissions de gaz à effet de serre

Les gaz à effet de serre (GES) sont responsables du changement climatique. Ils restent très longtemps dans l'atmosphère mais ont peu d'effets directs sur la santé, contrairement aux polluants de l'air. Les principaux GES sont le dioxyde de carbone (CO₂), le méthane (CH₄), le protoxyde d'azote (N₂O) et les gaz fluorés. Ces gaz n'ont pas tous le même effet sur le climat. Certains ont un pouvoir de réchauffement plus important que d'autres et/ou une durée de vie plus longue. Par exemple, le méthane a un impact sur l'effet de serre 30 fois plus important que celui du dioxyde de carbone.

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) sont observées sur l'année 2023, à partir des données produites par ATMO AURA.

Les émissions de GES sur la commune s'élèvent à **14 kgeqCO₂ en 2023 soit 8,3 teqCO₂ par habitant**, ce qui est supérieur à la valeur intercommunale. Ces émissions s'expliquent par les dynamiques des différents secteurs consommateurs sur le territoire communal. En particulier, le résidentiel est responsable de 38% des émissions totales, le tertiaire 26% et l'agriculture, 20% des émissions totales. Cela s'explique par l'usage du chauffage (50%) et la présence de cheptels (16%).

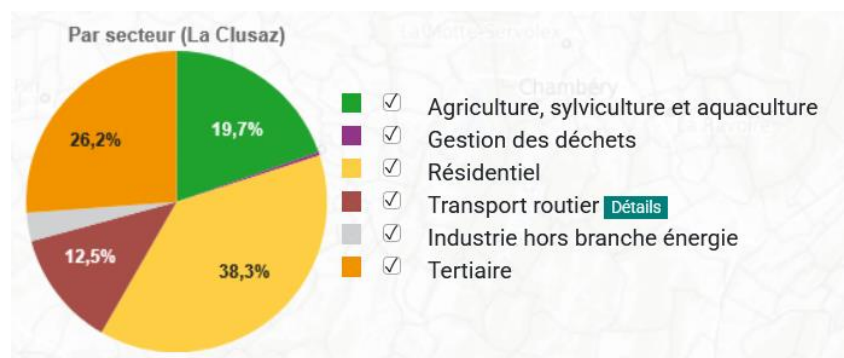


Figure n°8. Émissions de GES sur la commune en 2023 (ATMO AURA)

En revanche, la commune compte une grande superficie de milieux jouant le rôle de **puits de carbone**, en lien avec par l'omniprésence des milieux naturels et agricoles qui couvrent plus de 94 % de la superficie du territoire. Les puits de carbone sont des milieux naturels ou agricoles disposant d'un stock (passif, déjà constitué) de carbone dans les sols et la biomasse (forestière) et d'une capacité de séquestration (active, estimable annuellement), à travers la croissance des végétaux.

Ces réservoirs de carbone se répartissent en trois catégories principales : les espaces forestiers qui, comme celui du Bois de la Colombière, jouent un rôle de refuge écologique tout en stockant le carbone dans la biomasse ligneuse et les sols forestiers ; les prairies et alpages, qui, bien que gérés par l'activité humaine, constituent d'importants stocks de carbone organique dans leurs sols ; les zones humides (comme le lac des Confins et les tourbières associées) dont la préservation est jugée stratégique car leur dégradation entraînerait non seulement la perte de cette capacité de stockage, mais aussi le relargage de gaz à effet de serre.

III.VIII.c. Vulnérabilité climatique

Le climat de La Clusaz est de type montagnard, caractérisé par une forte variabilité liée à l'altitude et à l'exposition des versants.

La commune est confrontée aux effets directs du réchauffement climatique, qui se manifestent par une tendance à la hausse des températures moyennes et une modification du régime des précipitations. Les projections climatiques (scénarios RCP 4.5 et 8.5 du GIEC) indiquent des anomalies de températures positives pour tous les mois de l'année à l'horizon 2050, particulièrement marquées en période estivale.

Ces évolutions impactent la durée de l'enneigement naturel, poussant la commune à adapter sa stratégie de gestion de l'eau, notamment par la création de retenues d'altitude pour sécuriser la production de neige de culture tout en préservant l'alimentation en eau potable. A noter que selon l'étude His&O, la disponibilité de la ressource en eau potable pour la commune semble assurée à l'horizon 2040 malgré les extensions prévues au titre de la MS7 du PLU. Toutefois, dans le contexte de dérèglement climatique, et de volumes prélevables qui seront probablement revus à la baisse dans les prochaines décennies, une politique de sobriété et d'économie de la ressource doit être menée sur le territoire pour sécuriser les besoins futurs.



Le périmètre de la MS7 est implanté sur un versant exposé majoritairement au sud et sud-est. Les montagnes environnantes ne constituent pas une barrière à l'exposition lumineuse ce qui renforce la qualité de l'exposition. L'exposition du périmètre d'étude est ainsi intéressante en hiver mais peut présenter un élèvement important des températures en été.

III.VIII.d. Synthèse – Energie et climat

Atouts et opportunités

- Un territoire couvert par un **Plan Climat Air-Énergie Territorial** (PCAET) datant de mars 2026
- Un bon **ensoleillement** toute la journée, avec une implantation exposée majoritairement au sud et sud-est.
- Plusieurs filières de développement des **énergies renouvelables** sur le territoire : la production et la valorisation thermique du bois domestique, les pompes à chaleur, les filières solaires et photovoltaïque, la géothermie et le réseau de chaleur urbain.
- Un **stock de carbone** lié aux forêts et prairies (94% du territoire composé de milieux naturels et agricoles)

Contraintes et menaces

- Des **consommations énergétiques principalement tournées vers les énergies fossiles et l'électricité**, et marquées par le poids du résidentiel et du tertiaire.
- Le poids important du résidentiel, du tertiaire et de l'agriculture dans les émissions de GES.

Enjeux

- ❖ La dynamique de développement des énergies renouvelables
- ❖ Le développement d'une politique globale d'économie d'énergie :
 - **Développement des transports en commun et organisation du territoire pour favoriser la mixité des fonctions et les modes de déplacement doux.**
 - **Développement de formes urbaines plus économes en énergie (volumes, matériaux et isolation, orientation, agencement...).**
- ❖ La limitation de la consommation d'espace pour préserver les puits de carbone

III.IX. Synthèse et hiérarchisation des enjeux

L'évaluation ultérieure des incidences sur l'environnement de la modification simplifiée n°7 du PLU de La Clusaz suppose, *a priori*, une connaissance des **enjeux environnementaux** susceptibles d'être concernés.



On entend par enjeux les questions d'environnement qui engagent fortement l'avenir du territoire, les valeurs qu'il n'est pas acceptable de voir disparaître ou se dégrader, ou que l'on cherche à gagner ou reconquérir, tant du point de vue des ressources naturelles que de la santé publique. Au-delà, ils peuvent contribuer fortement à l'image, à l'attractivité et donc au développement du territoire.

La hiérarchisation de ces enjeux vise à permettre une analyse des incidences qui soit **proportionnée** et adaptée aux leviers d'action de la procédure. Les enjeux ont ainsi été hiérarchisés selon 3 niveaux : fort à très fort (■), modéré à fort (■), faible à modéré (■).

N'ont été repris que les enjeux qui concernent le périmètre de la MS7.

Tableau n°15. Synthèse et hiérarchisation des enjeux à l'échelle de l'OAP sectorielle « Centre-village »

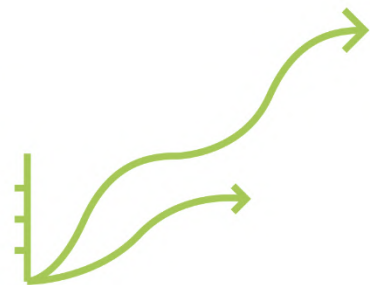
Thématique	Enjeux et priorité	
Cadre physique	La prise en compte de la topographie et de la nature des sols dans le projet d'aménagement	■
	La maîtrise de l'artificialisation des sols	■
	La satisfaction des besoins en matériaux sur le long terme (économie, recyclage), privilégiant le principe de proximité	■
Biodiversité	La dynamique fonctionnelle des espaces naturels (notion de continuité écologique) : Préservation voire la restauration des continuités écologiques jusque dans l'espace bâti	■
Paysage et patrimoine	La prise en compte du sens du lieu et des usages historiques, en évitant d'importer des comportements « urbains » ou des représentations « idéalisées » et banales de la montagne	■
	La cohérence des perceptions architecturales entre bâti contemporain et traditionnel, notamment concernant les volumes, les implantations, les expressions architecturales, sans toutefois interdire l'expression contemporaine, les teintes des constructions, la gestion des abords et accès, d'autant plus difficile dans la pente.	■
	Les perceptions valorisantes du patrimoine bâti traditionnel : groupements, fermes et chalets isolés, patrimoine vernaculaire et abords	■
	« L'apaisement » des ambiances du cœur de village : valorisation des espaces publics et collectifs, à l'échelle du piéton	■
	La valorisation de l'entrée de ville : création d'une séquence paysagère	■
Ressource en eau	La capacité d'infiltration des eaux pluviales dans les sols qui passe par la limitation de l'imperméabilisation	■
	La maîtrise du phénomène de saisonnalité dans l'alimentation en eau potable de la commune	■
	La préservation et la restauration des milieux aquatiques et humides (qualité, quantité)	■
Risques	Ne pas aggraver les risques existants.	■
	Limiter la vulnérabilité des aménagements nouveaux	■
	Les espaces de liberté des cours d'eau et la fonction hydraulique des zones humides	■

Thématique	Enjeux et priorité	
Nuisances et pollutions	L'organisation du territoire pour limiter les déplacements en voiture individuelle : mixité des fonctions, développement de modes de déplacements doux (piéton, vélo).	
	Le développement des transports en commun et d'alternatives au déplacement en voitures individuelles (TC, covoiturage)	
	Bruit : l'attention portée au tronçon considéré comme bruyant dans le développement communal	
Énergie et climat	La dynamique de développement des énergies renouvelables	
	Développement des transports en commun et organisation du territoire pour favoriser la mixité des fonctions et les modes de déplacement doux.	
	Développement de formes urbaines plus économes en énergie (volumes, matériaux et isolation, orientation, agencement...).	
	La limitation de la consommation d'espace pour préserver les puits de carbone	



Chapitre IV.

Incidences de la modification du PLU sur l'environnement



**Article R151-3 du code de l'urbanisme**

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement;

IV.1. Préambule méthodologique



L'évaluation environnementale vise à appréhender les incidences **positives** et **négatives** de la mise en œuvre de la procédure d'évolution du PLU sur chacune des thématiques de l'état initial de l'environnement. Les objectifs sont d'optimiser les effets positifs, et de proposer en tant que de besoin des mesures pour éviter (**E**), réduire (**R**) et, en tant que de besoin, compenser (**C**) les impacts résiduels significatifs.

L'évaluation des incidences contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existantes, du contenu et du degré de précision du plan, du stade atteint dans le processus de décision.

Remarque : l'avis évaluatif est exprimé au regard de la situation **SI LA PROCEDURE D'EVOLUTION DU PLU N'EST PAS MISE EN OEUVRE**, à savoir sous l'égide du document d'urbanisme actuellement opposable et des diverses politiques et réglementations en vigueur.

L'évaluation de la MS7 du PLU de La Clusaz repose sur une **grille de questionnement** élaborée à partir des enjeux issus de l'état initial de l'environnement et de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme qui définit des objectifs environnementaux pour les documents d'urbanisme (utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers, protection des paysages, qualité urbaine, architecturale et paysagère, sécurité et salubrité publiques, prévention des risques, pollutions et nuisances, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, création, préservation et remise en bon état des continuités écologiques, lutte et adaptation au changement climatique, réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie et développement des sources renouvelables ...). Chaque question évaluative est assortie de critères pour objectiver l'analyse.

L'évaluation environnementale est menée selon une **approche thématique**, sans toutefois occulter les interactions et effets de chaîne que tout ou partie des points de la MS7 est susceptible de générer sur une ou plusieurs dimensions environnementales du territoire.

Afin de répondre au **principe de proportionnalité**, l'analyse est menée à plusieurs échelles, avec approfondissements successifs :

- ❖ à l'échelle de la commune
- ❖ **via des focus** sur des secteurs et/ou de thématiques à enjeux susceptibles d'être impactés par la MS7 eu égard à leur sensibilité et/ou à la nature des évolutions prévues.

Cette évaluation résulte d'une analyse des règlements écrit et graphique au filtre de la grille de questionnements évaluatifs et des critères associés. Elle combine une **approche cartographique** (pour le zonage et les prescriptions graphiques) et littérale pour le règlement écrit. Elle permet de mettre en évidence les réponses apportées par le projet d'une part, celles auxquelles il ne répond pas, ainsi que des secteurs et/ou thématiques particulièrement susceptibles d'être impactés par le projet.

Tableau n°16. Questions évaluatives

Questions évaluatives		Critères retenus pour l'évaluation
Q1 	En quoi la modification du PLU permet-elle une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ?	Limitation de la consommation de nouveaux espaces
		Limitation de l'étalement urbain et développement urbain de proximité
		Rationalisation foncière dans les aménagements
		Respect de la morphologie des terrains et inscription des constructions dans la pente
Q2 	La modification du PLU permet-elle la prise en compte de la dimension patrimoniale et fonctionnelle des écosystèmes ?	Préservation des espèces et des espaces patrimoniaux
		Limitation de la fragmentation des espaces naturels et agricoles et préservation des corridors écologiques
		Prise en compte de la biodiversité dans les aménagements
Q3 	La modification du PLU permet-elle la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire ?	Préservation et valorisation des valeurs identitaires du paysage
		Préservation du patrimoine architectural, archéologique et historique remarquable
		Insertion paysagère des futurs projets et amélioration du cadre de vie
		Valorisation des entrées de ville
Q4 	La modification du PLU permet-elle une protection et une utilisation mesurée des ressources en eau ?	Préservation de la trame bleue
		Gestion quantitative des ressources
		Préservation des périmètres de protection des captages d'eau potable
		Gestion de l'assainissement
Q5 	La modification du PLU permet-elle de prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ?	Gestion intégrée des eaux pluviales
		Réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques naturels et maîtrise de l'occupation des sols dans les secteurs vulnérables
		Limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement
		Maîtrise de l'occupation des sols dans les secteurs d'aléas pour les risques technologiques
Q6 	En quoi la modification du PLU contribuera-t-elle à l'amélioration de la santé des habitants ?	Réduction des pollutions et nuisances liées aux transports
		Réduction des pollutions et nuisances liées aux activités.
		Prise en compte des sites et sols pollués
		Gestion optimale des déchets
Q7 	En quoi la modification du PLU favorise-t-elle la réduction des consommations d'énergie et des émissions de GES et l'adaptation au changement climatique ?	Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées au bâti
		Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées au secteur des transports
		Développement des énergies renouvelables
		Développement de formes urbaines favorisant l'adaptation au changement climatique

Dans les pages suivantes, l'évaluation qualifie, pour chaque critère d'évaluation, les incidences positives (■), neutres (■), négatives (■) ou très négatives (■) et propose, pour ces dernières, des mesures pour les éviter **E**, les réduire **R** ou les compenser **C**. En tant que de besoin ont été proposées des mesures d'accompagnement **A** pour optimiser des effets positifs ou réduire des effets négatifs faibles (ou non quantifiables).

UNE DEMARCHE ITERATIVE :

Suite à une première version de l'évaluation environnementale sur la base du dossier qui avait fait l'objet de la demande « cas par cas » auprès de la MRAE, la commune a souhaité intégrer un certain nombre de mesure préconisées. Elle a aussi procédé à quelques ajouts.

Afin de mettre en évidence cette démarche, les tableaux d'incidences et de mesures n'ont pas été modifiés, mais complétés afin de faire apparaître ces « intégrations de mesure » ou ces « ajouts de mesures ».

Les intégrations de mesures apparaissent de la façon suivante : en dessous de l'observation faite dans la première version, la case en couleur fait apparaître la mesure intégrée « chemin faisant ».

□	Pas de principe de réemploi des matériaux dans le futur secteur S1 ni le secteur S3a
■	MESURE INTEGREE CHEMIN FAISANT dans les dispositions de l'OAP pour les secteurs S1 et S3a: «Réemploi des matériaux, sauf si impossibilité technique.»

Les ajouts de mesures apparaissent de la façon suivante :

■	ELEMENT AJOUTE CHEMIN FAISANT dans les dispositions de l'OAP pour le secteur S1: «Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de chaleur urbain.»
---	---

IV.II. Evaluation globale de la MS7

IV.II.a. En quoi la modification du PLU permet-elle une utilisation économe des espaces agricoles, naturels et forestiers ?

a. Rappel des enjeux du site

Enjeux et priorité	
La prise en compte de la topographie et de la nature des sols dans le projet d'aménagement	■
La maîtrise de l'artificialisation des sols	■
La satisfaction des besoins en matériaux sur le long terme (économie, recyclage), privilégiant le principe de proximité	■

b. Incidences prévisibles de la MS7 du PLU

Critères évaluatifs	Incidences prévisibles
	Secteur d'étude déjà inscrit en zones U au PLU en vigueur :

Critères évaluatifs	Incidences prévisibles
Limitation de la consommation de nouveaux espaces	• zone UE-oap1 qui accueille des équipements publics ou d'intérêt collectif, secteur autour de l'école, • zone UTv et UTv-oap1 qui concentre des activités touristiques et de loisirs au centre-village avec notamment l'hôtel existant, • zone UHv-oap1, zone urbanisée de mixité de l'habitat et des fonctions au centre-village, • zone UHv dans laquelle se situe (non inclus dans le périmètre de l'OAP1 du PLU de 2017)
	Evolution du périmètre de l'OAP pour intégrer le cabinet médical qui est également en zone urbaine (UHv)
	Consommation d'un tènement en partie à usage agricole, à intérêt toutefois limité, déjà intégré dans l'OAP 1 du PLU en vigueur
	Phasage de l'aménagement non affiché dans l'OAP 1 du PLU en vigueur : futur secteur 1 (court-moyen terme), futur secteur 2 (long terme) et secteur 3 (court terme)
	Démarche de renouvellement urbain au sein d'un secteur déjà dense et anthropisé du centre-village permettant une densification favorable à l'économie d'espace ailleurs sur la commune
	Evolution du zonage sur le futur secteur 1 de l'OAP, des zones UE-oap1 (partie Est) et UTv-oap1 (partie Ouest) où le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé en une nouvelle zone UHv-oap1* au sein de laquelle est fixé un coefficient d'emprise au sol ne devant pas dépasser 0,5 (majoré de 20% pour les constructions produisant une part de logements locatifs sociaux)
	La part minimum d'espaces verts n'est pas réglementée dans la nouvelle zone UHv-oap1* (ne l'était déjà pas dans les zones UE-oap1 et UTv-oap1)
Limitation de la consommation de nouveaux espaces	Maintien du parc de stationnement souterrain « centre-village » existant (de 220 à 300 places dans le futur secteur S1) avec modification de la sortie pour mutualiser avec le parking souterrain des nouvelles constructions et création d'un parking public supplémentaire de 80 places publiques dans le parking souterrain en sus des besoins en stationnement liés aux logements imposés par le règlement du PLU). En revanche la demande de création d'un parking souterrain de 50 places dans le secteur 2 est supprimée de l'OAP. La modification simplifiée N°7 entrainera donc la création de 30 places publiques supplémentaires.
	MESURE INTEGREE CHEMIN FAISANT dans les dispositions générales de l'OAP pour les trois secteurs : « Le développement de solutions de stationnement mutualisé entre les différentes opérations doit être privilégié pour répondre aux besoins tout en optimisant et en rationalisant l'espace. »
	Réduction de la règle de recul (2 m contre 3 m) pour l'ensemble de la zone UHv-oap1 et UHv-oap1* pour optimiser la surface de plancher des constructions (sauf en cas de constructions d'arcades permettant la circulation piétonne)
	Maintien des abords du mini-golf et des constructions ainsi que des espaces non bâtis en espace vert dans le futur secteur S2
	Dans le secteur S3, la végétalisation des espaces publics doit être privilégiée à sa minéralisation

Critères évaluatifs	Incidences prévisibles	
		Encadrement du nombre de places de stationnement en zone UHv-oap1* par rapport à la zone UE où « Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées »
		Pas d'encadrement du nombre de places visiteur en zone UHv-oap1*
		Réduction de l'emplacement réservé n°7
		Autorisation des constructions à 16,5m en sous-secteur UHv-oap1* ce qui augmente les droits à construire sans accroître le besoin de foncier
Limitation de l'étalement urbain et développement urbain de proximité		Projet d'aménagement reposant, notamment dans le futur secteur 1, sur un principe de mixité fonctionnelle (réduction du pôle d'équipement pour y accueillir des logements, commerces, services et de l'activité touristique) permettant une proximité renforcée
		Démarche de renouvellement urbain sur un périmètre stratégique au centre-village
Respect de la morphologie des terrains et inscription des constructions dans la pente		Maintien de l'ambition d'adaptation des constructions et des aménagements à la pente dans le futur secteur S1 et le secteur S3
		Extension de l'ambition d'adaptation des constructions et des aménagements à la pente dans le futur secteur S2
		Etude géotechnique à réaliser sur le futur secteur 2.
		Les rez-de-chaussée surélevés (RDCS) doivent être justifiés au regard de la topographie et/ou de la nature du sol.
Economie des ressources du sous-sol		Ajout d'un principe d'aménagement en faveur du réemploi des matériaux dans le futur secteur S2 ce qui limite les besoins en ressources primaires
		Pas de principe de réemploi des matériaux dans le futur secteur S1 ni le secteur S3
		MESURE INTEGREE CHEMIN FAISANT dans les dispositions de l'OAP pour les secteurs S1 et S3 : « Réemploi des matériaux, sauf si impossibilité technique. »

c. Mesures ERC proposées

Incidences prévisibles	Mesures proposées
Suppression du principe d'aménagement d'un parking souterrain public d'une capacité d'environ 50 places par niveau dans le futur secteur S2 ce qui risque d'accroître les besoins en stationnement en aérien et la place de la voiture sur l'espace public	[A] Favoriser la recherche de stationnements mutualisés entre les diverses opérations Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement communs aux trois secteurs de la MS7
Réduction de la règle de recul (2 m contre 3 m) pour l'ensemble de la zone UHv-oap1 et UHv-oap1* pour optimiser la surface de plancher des constructions (sauf en cas de constructions d'arcades permettant la circulation piétonne)	[R] Prévoir, dans la zone UV-oap1* ou dans l'OAP que les espaces libres, et en particulier la marge de recul, doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux et/ou minéraux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.
Pas d'encadrement du nombre de places visiteur en zone UHv-oap1*	[R] Définir un plafond pour le nombre de places de visiteurs
Pas de principe de réemploi des matériaux dans le futur secteur S1 ni le secteur S3	[A] Etendre le principe de réemploi des matériaux à tous les secteurs Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement des secteurs S1 et S3.

d. Conclusion

Le projet de MS7 concerne un secteur déjà urbanisé du centre-village et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, sans nouvelle ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels ou agricoles. Les évolutions réglementaires visent à optimiser l'utilisation du foncier et à permettre une densification du secteur, notamment par l'augmentation des droits à construire, la réduction des reculs et la création d'une nouvelle zone UHv-oap1* avec un coefficient d'emprise au sol encadré.

Le projet prévoit également une mixité fonctionnelle (logements, commerces, services et activités touristiques) afin de renforcer l'attractivité et la proximité des fonctions au centre-village.

Certaines mesures concernent la qualité urbaine et paysagère, comme la végétalisation des espaces publics, le maintien d'espaces verts dans certains secteurs et l'adaptation des constructions à la pente du terrain. Un principe de réemploi des matériaux est également introduit dans les futurs secteurs S1, S2 et S3.

Cependant, la suppression de certains projets de parkings en S2, quoique compensé par une nouvelle offre en S1, pourrait augmenter les besoins en stationnement à certains endroits et renforcer la place de la voiture dans l'espace public. Par ailleurs, l'absence de règle minimale relative aux espaces verts dans la nouvelle zone pourrait limiter la prise en compte de la végétalisation dans certains projets.

Il convient par ailleurs de préciser que, dans le cadre des Jeux Olympiques et paralympiques d'hiver (JOP 2030), la commune n'accueillera que les épreuves de ski de fond dans le secteur des Confins, de sorte que les ajustements du secteur centre du village faisant l'objet de la MS7 ne sont pas corrélées à

cet évènement. La logique de sobriété foncière et de limitation des incidences pérennes prévue par le PLU est maintenue.

IV.II.b. La modification du PLU permet-elle la prise en compte de la dimension patrimoniale et fonctionnelle des écosystèmes ?

a. Rappel des enjeux du site

Enjeux et priorité	
La dynamique fonctionnelle des espaces naturels (notion de continuité écologique) : Préservation voire la restauration des continuités écologiques jusque dans l'espace bâti	

b. Incidences prévisibles de la MS7 du PLU

Critères évaluatifs	Incidences prévisibles
Préservation des espèces et des espaces patrimoniaux	Sans objet : le projet consiste au réaménagement d'un secteur déjà urbanisé
	Toutefois, la zone à côté de l'actuel city stade correspond à une prairie sèche améliorée (CB 81.1) avec une très faible potentialité d'accueil d'espèces floristiques patrimoniales (Agrestis 2025)
Limitation de la fragmentation des espaces naturels et agricoles et préservation des corridors écologiques	Maintien du principe de revalorisation, voire de renaturation des berges du ruisseau du Var dans le futur secteur S2
	En densifiant et en renouvelant le centre-village, la MS7 limite l'étalement urbain en extension, préservant ainsi l'intégrité des espaces naturels et agricoles environnants du mitage.
Prise en compte de la biodiversité dans les aménagements	Maintien de l'ambition de simplicité des aménagements et de plantations d'essences locales variées dans les 3 secteurs
	Maintien des abords du mini-golf en espace vert.
	Dans le secteur S3, la végétalisation des espaces publics doit être privilégiée à sa minéralisation Les berges du ruisseau du Var doivent être revalorisées, voire <u>renaturées...</u>
	Pas de réglementation de la part minimum d'espaces verts dans le secteur UHv-oap1* comme c'est déjà le cas pour le secteur UHv-oap1
	MESURE INTEGREE CHEMIN FAISANT dans les dispositions générales de l'OAP pour les trois secteurs : « Les espaces de pleine terre doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permettent afin d'optimiser l'intérêt des espaces végétalisés en termes de biodiversité. »

	MESURE INTEGREE CHEMIN FAISANT dans les dispositions générales de l'OAP pour les trois secteurs : « L'implantation d'une de ces six principales espèces exotiques envahissantes floristiques les plus implantées et prioritaires en Haute-Savoie est interdite : les renouées, les balsamines, les solidages, l'ambroisie, la berce du Caucase, le buddléia. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques et des crises sanitaires. »
--	---

c. Mesures ERC proposées

Incidences prévisibles	Mesures proposées
Maintien de l'ambition de simplicité des aménagements et de plantations d'essences locales variées dans les 3 secteurs	[A] il est possible d'optimiser l'intérêt des espaces végétalisés en termes de biodiversité en précisant, dans l'OAP ou dans le règlement de la nouvelle zone UHv-oap1*, que les espaces de pleine terre doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet. Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement de chacun des trois secteurs de la MS7
Maintien de l'ambition de simplicité des aménagements et de plantations d'essences locales variées dans les 3 secteurs	[A] Proposer une liste des espèces envahissantes à proscrire et préciser que cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques ou de crise sanitaire. Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement communs aux trois secteurs de la MS7
Pas de réglementation de la part minimum d'espaces verts dans le secteur UHv-oap1*	[A] Définir un minimum d'espaces verts exigés dans la zone UHv-oap1* pour combiner densification et préservation d'un cadre de vie de qualité Dans les orientations de l'OAP concernant le secteur 1, il a été ajouté un principe de 20% de surface végétalisée, dont 90% de pleine terre minimum

d. Conclusion

Le projet de MS7 n'a pas d'incidence directe sur des espèces ou espaces patrimoniaux protégés, le secteur étudié étant déjà urbanisé. La modification contribue à limiter la fragmentation des espaces

naturels et agricoles, car elle privilégie la densification et le renouvellement du centre-village plutôt qu'une extension de l'urbanisation vers les espaces périphériques. Cette approche participe à la préservation des milieux naturels et agricoles environnants et limite les phénomènes de mitage.

Les incidences de la MS7 sur la biodiversité restent globalement limitées et plutôt positives, grâce à la densification du centre-village, à certaines mesures de végétalisation et à la revalorisation (voire la renaturation) des berges du ruisseau du Var, même si l'encadrement réglementaire des espaces verts demeure faible.

IV.II.c. La modification du PLU permet-elle la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire ?

a. Rappel des enjeux du site

Enjeux et priorité	
La prise en compte du sens du lieu et des usages historiques, en préservant les marqueurs encore présents de l'identité patrimoniale et historique du lieu.	
La cohérence des perceptions architecturales entre bâti contemporain et traditionnel, notamment concernant les volumes, les implantations, les expressions architecturales, sans toutefois interdire l'expression contemporaine, les teintes des constructions, la gestion des abords et accès, d'autant plus difficile dans la pente.	
Les perceptions valorisantes du patrimoine bâti traditionnel : groupements, fermes et chalets isolés, patrimoine vernaculaire et abords	
« L'apaisement » des ambiances du cœur de village : valorisation des espaces publics et collectifs, à l'échelle du piéton	
La valorisation de l'entrée de ville : création d'une séquence paysagère	

b. Incidences prévisibles de la MS7 du PLU

Critères évaluatifs	Incidences prévisibles
Préservation et valorisation des valeurs identitaires du paysage	Le secteur S2 se caractérise par les perspectives visuelles qu'il offre sur le cœur ancien, le clocher et le grand paysage en arrière-plan et présente un enjeu de respect des ouvertures paysagères et de l'environnement. L'OAP pourrait être complétée sur ce point.
	MESURE INTEGREE CHEMIN FAISANT dans les dispositions de l'OAP pour le secteur S2 : « Une vigilance doit être portée sur les implantations bâties afin de préserver le maintien des percées et des perspectives visuelles vers le paysage, notamment depuis les espaces publics et les voies structurantes. »
	Dans la nouvelle zone UHv-oap1*, les combles pourront atteindre 2 niveaux ce qui peut impacter les vues
	Ajout d'un principe d'aménagement en faveur de la structuration du front bâti le long de la route du Col des Aravis avec l'aménagement de percées ou ruptures dans le but d'atténuer le volume de gabarit construit dans le futur secteur S1

Critères évaluatifs	Incidences prévisibles
	Ajout d'un principe d'aménagement visant le respect de l'identité patrimoniale et architecturale locale dans les secteurs S1 et S2 ce qui contribue à la préservation de l'identité du centre-village
	Ajout d'un principe d'aménagement visant le respect de l'identité patrimoniale et architecturale locale dans le secteur S3 ce qui contribue à minimiser l'enjeu d'effacement des bâtiments futur dans le site inscrit (intégration à la pente et à l'image naturelle du lieu)
	MESURE INTEGREE CHEMIN FAISANT dans les dispositions de l'OAP pour le secteur S3 : « La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1,5 m par rapport au niveau de la RD 909 afin de préserver les vues depuis celle-ci. Les constructions doivent respecter le principe « d'effacement » dans la pente, de discrétion de l'architecture et de végétalisation des toitures afin de limiter les incidences paysagères et de les inscrire dans le décor naturel du secteur. » « Les espaces naturels sur le secteur le plus à l'ouest doivent faire l'objet d'une préservation maximale. »
	Maintien du principe de préservation de l'ouverture visuelle sur le clocher de l'Eglise et sur le grand paysage depuis la RD909 dans le futur secteur S2
Préservation du patrimoine architectural, archéologique et historique remarquable	Suppression d'un bâtiment identifié comme d'intérêt patrimonial (petit bâtiment de 40 m ² d'emprise au sol construit dans les années 1950) (cf focus spécifique sur le sujet dans l'état initial)
Insertion paysagère des futurs projets et amélioration du cadre de vie	Maintien de l'ambition de qualité architecturale et environnementale des constructions et des aménagements dans les futurs secteurs S1 et S3
	Ajout d'un principe d'aménagement en faveur de la création d'une continuité et de la valorisation des espaces publics du centre-village l'aménagement dans le futur secteur S1
	Ajout d'un principe d'aménagement en faveur de la valorisation des autres espaces extérieurs et d'un traitement paysager qualitatif des espaces non bâtis dans le futur secteur S1
	Dans le futur secteur S2, maintien du principe d'implantation des constructions, en partie Est du site de l'OAP, en bordure de la RD909, afin de dégager le long du ruisseau du Var.
	Extension de l'ambition de qualité architecturale des constructions et aménagements et d'adaptation à leur environnement bâti au futur secteur S2
Insertion paysagère des futurs projets et amélioration du cadre de vie	Ajout d'un principe de performance énergétique des bâtiments notamment en termes de compacité du bâti dans les futurs secteurs S1 et S2, permettant une lecture plus claire de la centralité et un paysage urbain plus structuré
	Maintien du principe d'espaces non bâtis sobrement aménagés en espaces verts et faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

Critères évaluatifs	Incidences prévisibles
	Ajout d'un principe de performance énergétique des bâtiments notamment en termes de compacité du bâti dans les 3 secteurs ce qui peut générer une impression de saturation visuelle si la densité est trop forte et une perte de vues sur le paysage naturel.
	Ce point est largement atténué par l'intégration des mesures préconisées pour une bonne intégration dans le paysage.
	Maintien des abords du mini-golf en espace vert et du principe de revalorisation, voire de renaturation des berges du ruisseau du Var dans le futur secteur S2
	Dans le secteur S3, la végétalisation des espaces publics doit être privilégiée à sa minéralisation. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif ce qui contribue au développement et la requalification de l'armature des espaces publics
	Pour le secteur UHv-oap1* la surface de fenêtres de toit des constructions à destination d'hôtellerie ne devra pas dépasser 3 % de la surface de la toiture de la construction.
Valorisation des entrées de ville	Traitement qualitatif du futur secteur S2 en entrée de village qui en fait l'un des premiers secteurs de "lecture" paysagère de ce dernier

c. Mesures ERC proposées

Incidences prévisibles	Mesures proposées
Le secteur S2 se caractérise par les perspectives visuelles qu'il offre sur le cœur ancien, le clocher et le grand paysage en arrière-plan et présente un enjeu de respect des ouvertures paysagères et de l'environnement. L'OAP pourrait être complétée sur ce point	[A] Identifier des cônes ou axes de vue à préserver et prévoir un principe d'aménagement demandant que les implantations bâties préservent le maintien de percées visuelles et des perspectives visuelles vers le paysage, notamment depuis les espaces publics et les voies structurantes. Cf focus spécifique ci-après
	Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement du secteur S2.
	[A] Le cas échéant, demander un épannelage des constructions pour préserver les vues et favoriser la transition de gabarit
Suppression d'un bâtiment identifié comme d'intérêt patrimonial (grange de 40 m²)	Cf Etat initial
Les bâtiments identifiés comme d'intérêt patrimonial dans le secteur S2 ne sont pas identifiés dans l'OAP	[A] Identifier les trois bâtiments d'intérêt patrimonial sur le schéma de l'OAP. Cf focus spécifique

Incidences prévisibles	Mesures proposées
	Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement du secteur S2.
Le secteur le plus à l'Ouest du secteur S3 est celui sur lequel l'incidence sera la plus forte.	E Ajout d'un principe de préservation maximale des espaces naturels sur la partie Ouest du secteur S3. Cf focus spécifique
	Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement du secteur S3
La RD909, frontière du site inscrit « Prés et bois entre RN509 et La Clusaz » dans le paysage doit être respectée en évitant que les nouveaux bâtiments ne viennent fortement la brouiller	R Ajout d'un principe limitation de l'émergence des bâtiments par rapport à la RD909 Cf focus spécifique
	Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement du secteur S3.
Dans le secteur 3, à l'intérieur du site inscrit « Prés et bois entre RN509 et La Clusaz » les nouveaux bâtiments peuvent bouleverser le « fond de décor » naturel sur lequel, depuis l'Ouest, se détache la silhouette du centre bourg ancien.	R Ajout d'un principe « d'effacement » des bâtiments dans la pente, de discrétion de l'architecture et de végétalisation des toitures Cf focus spécifique
	Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement du secteur S3.
Principe de compacité du bâti dans les 3 secteurs ce qui peut générer une impression de saturation visuelle si la densité est trop forte et une perte de vues sur le paysage naturel	A Prévoir un principe d'aménagement visant à ce que le projet s'attache à proposer une densité en adéquation avec le tissu environnant, en privilégiant une fragmentation des volumes bâtis et en garantissant une part minimale (à définir, cf Biodiversité) de surfaces non imperméabilisées
	Dans les orientations de l'OAP concernant le secteur 1, il a été ajouté un principe de 20% de surface végétalisée, dont 90% de pleine terre minimum

d. Conclusion

L'aménagement du centre-village s'articule autour d'une densification maîtrisée qui cherche à concilier développement urbain et préservation de l'identité locale. Si les hauteurs sont revues à la hausse pour atteindre 16,5 m dans le secteur S1, cette compacité accrue est compensée par des mesures d'insertion paysagère.

Pour éviter tout effet de saturation visuelle, l'OAP impose des percées et des ruptures dans le front bâti, notamment le long de la route du Col des Aravis, afin d'alléger les gabarits perçus.

La protection du patrimoine et du grand paysage demeure une priorité centrale. Le document prévoit le maintien strict des ouvertures visuelles sur le clocher de l'église et les panoramas naturels depuis la

RD909. Cette vigilance esthétique s'étend aux détails architecturaux, comme la limitation de l'emprise des fenêtres de toit en zone hôtelière (3 % de la toiture), pour garantir une silhouette villageoise harmonieuse. Enfin, la qualité du cadre de vie est renforcée par une gestion attentive des espaces extérieurs. La densité bâtie est équilibrée par la valorisation des berges du ruisseau du Var.

Globalement, une priorité est marquée pour la végétalisation des espaces publics, particulièrement dans le secteur S3 où la minéralisation doit être limitée afin de préserver l'intérêt du site inscrit.

L'objectif global est de structurer une entrée de village qualitative tout en améliorant la lisibilité de la centralité urbaine.

IV.II.d. La modification du PLU permet-elle une protection et une utilisation mesurée des ressources en eau ?

a. Rappel des enjeux du site

Enjeux et priorité	
La capacité d'infiltration des eaux pluviales dans les sols qui passe par la limitation de l'imperméabilisation	
La maîtrise du phénomène de saisonnalité dans l'alimentation en eau potable de la commune	
La préservation et la restauration des milieux aquatiques et humides (qualité, quantité)	

b. Incidences prévisibles de la MS7 du PLU

Critères retenus	Incidences prévisibles
Préservation de la trame bleue	Maintien du principe de revalorisation, voire renaturation, des berges du ruisseau du Var dans le futur secteur S2
Gestion qualitative et quantitative des ressources	Cohérence du développement programmé avec la capacité des ressources en eau potable (<u>cf focus spécifique</u>)
Préservation des périmètres de protection des captages d'eau potable	Sans incidence : secteur de projet à distance de périmètres de captage
Gestion de l'assainissement	Desserte du secteur de l'OAP 1 par le réseau d'assainissement des eaux usées qui sont traitées à la STEP intercommunale du Nom (Saint Jean de Sixt) suffisamment dimensionnée pour accueillir les évolutions de charges issues de la commune de La Clusaz.
Gestion intégrée des eaux pluviales	Desserte du secteur de l'OAP 1 par le réseau d'eaux pluviales

Critères retenus	Incidences prévisibles
Gestion intégrée des eaux pluviales	Conformément au règlement sanitaire de mars 2017 le périmètre de la MS7 étant en zone rouge, l'infiltration à la parcelle est déconseillée (les sols étant considérés comme ayant une mauvaise aptitude à l'infiltration) et des dispositifs de rétention étanches doivent être mis en place avec un rejet régulé vers le milieu naturel ou un collecteur. Concernant le futur secteur S1, aucune insuffisance hydraulique n'a été identifiée par le schéma directeur de gestion des eaux pluviales. La situation existante sera améliorée en équipant le secteur de plusieurs ouvrages de rétention étanche dotés chacun d'une surverse et d'un débit de fuite contrôlé à 3 l/s
	Dans le secteur S3, la végétalisation des espaces publics doit être privilégiée à sa minéralisation ce qui limite l'imperméabilisation
	Dans la nouvelle zone UHv-oap1*, tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter 20% minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces, libres de toute construction, traités en espaces perméables
	ELEMENT AJOUTE CHEMIN FAISANT dans les dispositions de l'OAP pour le secteur S1 concernant les espaces collectifs libres : « Environ 20% d'espaces libres et végétalisés doivent être visés, dont 90% en espaces de pleine terre. »

c. Mesures ERC proposées

Sans objet

d. Conclusion

L'aménagement des secteurs de l'OAP 1 repose sur une stratégie de gestion durable des ressources et des milieux naturels, articulée autour de trois axes principaux :

- ❖ **Préservation du cycle de l'eau** : le projet préserve la trame bleue en maintenant le principe de revalorisation, voire de renaturation, des berges du ruisseau du Var au sein du futur secteur S2. La capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement (via la STEP intercommunale de Saint-Jean-de-Sixt / La Clusaz) est jugée suffisante pour absorber la charge générée par ces évolutions urbaines.
- ❖ **Gestion adaptée des eaux pluviales** : les futurs aménagements rendus possibles par la MS7 intègrent une gestion anticipée et adaptée des eaux pluviales de telle sorte qu'aucune incidence n'est attendue au niveau des réseaux existants.
- ❖ **Maîtrise de l'imperméabilisation** : bien que le sol présente une mauvaise aptitude à l'infiltration, l'OAP impose des mesures fortes pour limiter le ruissellement. Cela se traduit par une priorité donnée à la végétalisation des espaces publics en secteur S3 pour lutter contre la minéralisation, et par l'obligation de maintenir 20 % d'espaces perméables sur chaque terrain d'assiette en zone UHv-oap1*.
- ❖ **Sécurité sanitaire** : le développement programmé garantit l'absence d'incidence sur la ressource en eau, les secteurs de projet se situant à distance des périmètres de protection des captages.

La MS7 cherche à concilier la densification urbaine avec une protection rigoureuse de la ressource en eau et une intégration paysagère respectueuse des milieux aquatiques.

Il convient par ailleurs de préciser que, sur le volet hébergement, les aménagements prévus ne sont pas corrélés aux Jeux Olympiques et paralympiques d'hiver (JOP 2030) dès lors que le village olympique qui accueillera les délégations participant aux épreuves se déroulant sur la commune et au Grand Bornand sera implanté à Saint-Jean-de-Sixt et que les organisateurs, bénévoles, presse ... œuvrant pour les JOP seront hébergés dans le parc touristique existant, sans création de logements supplémentaires à La Clusaz. De ce fait, les JOP n'apporteront pas de pression touristique supplémentaires sur la commune.

IV.II.e. La modification du PLU permet-elle de prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ?

a. Rappel des enjeux du site

Enjeux et priorité	
Ne pas aggraver les risques existants.	
Limitier la vulnérabilité des aménagements nouveaux	
Les espaces de liberté des cours d'eau et la fonction hydraulique des zones humides	

b. Incidences prévisibles de la MS7 du PLU

Critères évaluatifs	Incidences prévisibles
Réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques naturels et maîtrise de l'occupation des sols dans les secteurs vulnérables	Principe d'aménagement visant à éviter les constructions enterrées en bord de rivière afin de garantir que l'effet poche d'eau ne se produise
	Principe en faveur du diagnostic d'un terrassement à proximité de la RD existante en surplomb
	Dans la nouvelle zone UHv-oap1*, tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter 20% minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces, libres de toute construction, traités en espaces perméables
	Secteur en zone rouge du PPRn au niveau du cours d'eau : projet aucune construction prévue dans cette zone hormis un cheminement piéton le long du cours d'eau
	Le règlement sanitaire ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales dans les sols considérés comme ayant une aptitude mauvaise à l'infiltration ce qui n'accentue pas les risques de mouvements de terrain
Limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement	Dans le secteur S3, la végétalisation des espaces publics doit être privilégiée à sa minéralisation ce qui limite l'imperméabilisation
	Dans la nouvelle zone UHv-oap1*, tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter 20% minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces, libres de toute construction, traités en espaces perméables
	Les places de stationnement doivent, sauf contraintes techniques, être réalisées en matériaux perméables
Maîtrise de l'occupation des sols dans les secteurs d'aléas pour les risques technologiques	Sans incidence. Le site n'est pas concerné par la présence d'installations classées ni par le risque de transport de matières dangereuses.

c. Mesures ERC proposées

Sans objet

d. Conclusion

L'aménagement des secteurs de l'OAP 1 repose sur une stratégie de maîtrise des risques naturels et de limitation du ruissellement, articulée autour de trois axes majeurs :

- ❖ **Sécurisation face aux risques hydrauliques** : le projet sanctuarise les zones à fort aléa (zone rouge du PPRn) en n'y autorisant aucune construction au profit d'un cheminement piétonnier le long du cours d'eau. De plus, l'interdiction des constructions enterrées en bord de rivière prévient l'apparition d'effets « poches d'eau ».
- ❖ **Lutte contre l'imperméabilisation** : une règle stricte impose que chaque terrain d'opération dans la zone **UHv-oap1*** comporte au moins **20 % d'espaces perméables**. Cette approche est complétée par l'obligation de réaliser les places de stationnement en matériaux drainants, sauf contrainte technique majeure.
- ❖ **Végétalisation et gestion des sols** : Dans le secteur S3, la priorité est donnée à la végétalisation des espaces publics plutôt qu'à leur minéralisation. Par ailleurs, une vigilance particulière est portée à la stabilité des sols avec le diagnostic des terrassements à proximité de la RD909 en surplomb.

Cette programmation garantit une urbanisation résiliente qui s'adapte aux contraintes topographiques et hydrologiques du site tout en favorisant l'infiltration naturelle des eaux

IV.II.f. En quoi la modification du PLU contribuera-t-elle à l'amélioration de la santé des habitants ?

a. Rappel des enjeux du site

Enjeux et priorité	
L'organisation du territoire pour limiter les déplacements en voiture individuelle : mixité des fonctions, développement de modes de déplacements doux (piéton, vélo).	
Le développement des transports en commun et d'alternatives au déplacement en voitures individuelles (TC, covoiturage)	
Bruit : l'attention portée au tronçon considéré comme bruyant dans le développement communal	

b. Incidences prévisibles de la MS7 du PLU

Critères évaluatifs	Incidences prévisibles
Réduction des pollutions et nuisances liées aux transports	Engagement, notamment dans le secteur 1, d'un projet d'aménagement global reposant sur un principe de mixité fonctionnelle permettant le rapprochement des lieux d'habitat et de commerces et services dans le village et limitant les besoins en déplacements et les nuisances et pollutions associées
	Création d'un cheminement doux depuis la route du Col des Aravis vers le chemin de la croix et le pôle d'équipement sur le futur secteur S3
	Ajout d'un principe d'aménagement en faveur de la création d'un emplacement public de stationnement vélo dans le futur secteur S1
	Pas de dispositions en faveur de l'aménagement d'emplacements publics de stationnement vélo dans les futurs secteurs S2 et S3
	MESURE INTEGREE CHEMIN FAISANT dans les dispositions de l'OAP pour les secteurs S2 et S3 :

Critères évaluatifs	Incidences prévisibles
	« Un emplacement public de stationnement vélo doit également être créé. »
Réduction des pollutions et nuisances liées aux transports	Création de 62 logements et 75 chambres d'hôtel qui vont générer des flux de circulation, et des pollutions et nuisances associées, supplémentaires : cf focus sur les incidences liées aux évolutions en matière de mobilité et de stationnement induits par la MS7
Réduction des pollutions et nuisances liées aux activités	Maintien du principe d'aménagement d'une liaison piétonne d'Est en Ouest, longeant le ruisseau du Var sur le futur secteur S2
	Exclusion d'activités industrielles ou artisanales lourdes prévenant les nuisances et pollutions associées
Prise en compte des sites et sols pollués	Sans objet : la zone de modification du PLU n'est pas concernée par des anciens sites industriels ou des sols pollués
Gestion optimale des déchets	Ajout d'un principe d'aménagement en faveur de l'utilisation de matériaux biosourcés (3 secteurs) produisant souvent des déchets plus facilement valorisables que les matériaux conventionnels
	Ajout d'un principe d'aménagement en faveur du réemploi des matériaux dans le futur secteur S2 ce qui limite la production de déchets
	Pas de principe de réemploi des matériaux dans le futur secteur S1 ni le secteur S3
	MESURE INTEGREE CHEMIN FAISANT dans les dispositions de l'OAP pour les secteurs S1, S2 et S3 : « Réemploi des matériaux, sauf si impossibilité technique. »
	Dans le périmètre de l'OAP n°1, il n'est plus demandé de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères aucun local ni emplacement dédié aux conteneurs d'ordures ménagères n'est exigé : la CCVT, compétente en matière de collecte et de traitement des déchets, a mis en place des Points d'Apport Volontaire (PAV). Tout projet de construction devra néanmoins anticiper les besoins, présents et futurs, pour les flux suivants : ordures ménagères résiduelles, collecte sélective des emballages et du verre, déchets fermentescibles, et déchets des professionnels.
	MESURE INTEGREE CHEMIN FAISANT dans les dispositions générales de l'OAP pour les trois secteurs : « Les modalités de collecte des déchets et de compostage définies par les services de la communauté de communes des Vallées de Thônes doivent être respectées. De plus, la collecte des déchets ménagers et assimilés doit se faire en points d'apport volontaire destinés à recevoir les déchets ménagers et assimilés, comprenant les déchets recyclables et non recyclables. Ces derniers devront être intégrés d'un point de vue paysager. »
	Aucune disposition en faveur de la mise en place de sites de compostage

c. Mesures ERC proposées

Incidences prévisibles	Mesures proposées
Pas de dispositions en faveur de l'aménagement d'emplacements publics de stationnement vélo dans les futurs secteurs S2 et S3	A Prévoir l'aménagement d'emplacements publics de stationnement vélo dans les futurs secteurs S2 et S3. Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement des secteurs S2 et S3.
Pas de principe de réemploi des matériaux dans le futur secteur S1 ni le secteur S3	A Généraliser le principe de réemploi des matériaux dans les 3 secteurs Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement de chacun des trois secteurs de la MS7
Pour le secteur de l'OAP n°1, 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	R Dans tous les secteurs, prévoir que chaque pétitionnaire devra envisager, en concertation avec les services compétents de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, les modalités de collecte de la future construction. La collecte des déchets ménagers et assimilés se fait en points d'apport volontaire destinés à recevoir les déchets ménagers et assimilés, comprenant les déchets recyclables et non recyclables. Ces derniers devront être intégrés d'un point de vue paysager. Ce point peut être visé dans l'OAP, mais la compétence d'installation reste à la CCVT. Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement communs aux trois secteurs de la MS7

Incidences prévisibles	Mesures proposées
Aucune disposition en faveur de la mise en place de sites de compostage	A Prévoir dans l'OAP que tout projet d'ensemble concernant les destinations suivantes : l'habitation, le commerce et les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, doit inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans un espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques relatives à l'installation d'un site de compostage. Lesdits espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de ladite opération.

d. Conclusion

L'analyse des incidences prévisibles souligne une volonté de structurer un aménagement plus vertueux avec :

- ❖ **Réduction des nuisances et pollutions liées aux mobilités** : la procédure favorise la mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services) ce qui limite les besoins de déplacements. Cette ambition est soutenue par la création de cheminements doux (liaison Est-Ouest le long du ruisseau du Var, accès au pôle d'équipement) et l'intégration de stationnements vélos dans les trois secteurs. On notera aussi l'accès facile à la gare routière.
- ❖ **Économie circulaire et choix des matériaux** : l'OAP intègre des principes d'utilisation de matériaux biosourcés sur les trois secteurs et encourage le réemploi des matériaux dans les trois secteurs. Ces mesures visent une gestion optimale des déchets et une réduction des pollutions liées aux activités industrielles.

Si le document confirme l'absence de sols pollués, il prend en compte une modification des usages sur deux points : l'abandon de l'exigence de locaux spécialisés pour les conteneurs de tri dans l'OAP n°1 car la Communauté de Commune des Vallées de Thônes, compétente en matière de gestion des déchets ménagers et assimilés, a modifié son système de collecte avec l'instauration de point d'apport volontaire y compris pour la collecte du tri et l'absence actuelle de sites de compostage (compétence CCVT).

L'OAP dessine ainsi un cadre de vie plus apaisé et durable, porté par une architecture bas carbone, mais pourrait encore optimiser sa gestion de proximité des déchets et la continuité des aménagements cyclables sur l'ensemble du périmètre.

IV.II.g. En quoi la modification du PLU favorise-t-elle la réduction des consommations d'énergie et des émissions de GES et l'adaptation au changement climatique ?

a. Rappel des enjeux du site

Enjeux et priorité	
La dynamique de développement des énergies renouvelables	
Développement des transports en commun et organisation du territoire pour favoriser la mixité des fonctions et les modes de déplacement doux.	
Développement de formes urbaines plus économes en énergie (volumes, matériaux et isolation, orientation, agencement...).	
La limitation de la consommation d'espace pour préserver les puits de carbone	

b. Incidences prévisibles de la MS7 du PLU

Critères évaluatifs	Incidences prévisibles	
Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées au bâti		Ajout d'un principe d'aménagement en faveur de la performance énergétique des bâtiments (compacité du bâti, utilisation de matériaux biosourcés) dans les futurs secteurs S1 et S2.
Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées au secteur des transports		Projet d'aménagement, avec accès facile à la gare routière, permettant le rapprochement des lieux d'habitat et de commerces et services dans le village réduisant les besoins en déplacements motorisés
		Création d'un cheminement doux depuis la route du Col des Aravis vers le chemin de la croix et le pôle d'équipement sur le futur secteur S3
		Maintien du principe d'aménagement d'une liaison piétonne d'Est en Ouest, longeant le ruisseau du Var sur le futur secteur S2 et d'accès piétons via la route de l'Ecole et le chemin de La Croix doivent être aménagés, ainsi que le long de la RD909 au Sud sur le secteur S3
		Ajout d'un principe d'aménagement en faveur de la création d'un emplacement public de stationnement vélo dans les trois secteurs
Développement des énergies renouvelables		Ajout d'un principe d'aménagement en faveur de l'utilisation d'énergies renouvelables (sauf si impossibilité technique) dans les futurs secteurs S1 et S3
Développement de formes urbaines favorisant l'adaptation au changement climatique		Ajout d'un principe d'aménagement en faveur de la performance énergétique des bâtiments (compacité du bâti, utilisation de matériaux biosourcés) dans les futurs secteurs S1, S2 et S3
		ELEMENT AJOUTE CHEMIN FAISANT dans les dispositions de l'OAP pour les secteurs S1 et S2 : « Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de chaleur urbain. »
		Démarche de renouvellement urbain donc cela limite la consommation de nouveaux espaces donc l'atteinte à des puits de carbone.

Critères évaluatifs	Incidences prévisibles	
Développement de formes urbaines favorisant l'adaptation au changement climatique		Dans le secteur S3, la végétalisation des espaces publics doit être privilégiée à sa minéralisation ce qui limite l'imperméabilisation
		Dans la nouvelle zone UHv-oap1*, tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter 20% minimum d'espaces perméables correspondant à une part des espaces, libres de toute construction, traités en espaces perméables
		Les places de stationnement doivent, sauf contraintes techniques, être réalisées en matériaux perméables

c. Mesures ERC proposées

Sans objet

d. Conclusion

La MS7 du PLU contribue à la réduction des consommations d'énergie et des émissions de GES à travers plusieurs leviers. Le renouvellement urbain concentre le développement sur des zones déjà urbanisées, proches de la gare routière, limitant l'artificialisation des sols et la perte de puits de carbone. Les nouvelles constructions sont soumises à des exigences de performance énergétique, incluant la compacité du bâti et l'intégration d'énergies renouvelables, et l'utilisation de matériaux biosourcés ou réemployés limite l'empreinte carbone liée à la construction.

Pour le secteur des transports, elle favorise un mode de vie de proximité et le développement des mobilités douces, avec la création de cheminements piétons sécurisés et de stationnements vélo publics, ce qui réduit les déplacements motorisés et les émissions associées.

Enfin, la MS7 renforce l'adaptation au changement climatique par la végétalisation prioritaire des espaces publics et la plantation d'essences locales et variées dans tous les secteurs, améliorant la résilience des aménagements face aux aléas climatiques et limitant les îlots de chaleur urbains.

La MS7 vise à transformer la structure du village pour la rendre plus compacte, plus économe en énergie et s'inscrit ainsi dans une stratégie de sobriété carbone et de résilience climatique.

.

IV.III. Évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000

IV.III.a. Le réseau Natura 2000

Avec pour double objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser les territoires, l'Europe s'est lancée depuis 1992 dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques appelé Natura 2000. Il comprend 2 types de zones réglementaires :

- ❖ **les Zones de Protection Spéciale (ZPS)** pour la conservation des oiseaux sauvages. Les ZPS sont désignées à partir de l'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) définies par la Directive Européenne 79/409/CEE de 1979 ;
- ❖ **les Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** dédiés à la conservation des habitats naturels. Les SIC sont définis par la Directive Européenne 92/43/CEE de 1992 relative à la conservation des habitats naturels (forêts, prairies rivières,) ainsi que de la faune et de la flore sauvage.

Le réseau Natura 2000 est donc un ensemble de sites naturels identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, ce réseau comprend 1753 sites.

IV.III. . Natura 2000 à La Clusaz

La commune est concernée par deux sites Natura 2000 (à la fois ZSC et ZPS) : Les Aravis (ZSC-FR8201701 et ZPS-FR8212023) et Plateau de Beauregard (ZSC-FR8201702 et ZPS-FR8212029).

Elle se trouve également à moins de 10 km des sites Natura 2000 : Massif du Bargy (ZPS-FR8210106 et ZSC-FR8201705) ; Les Frettes - massif des Glières (ZPS-FR8212009 et ZSC-FR8201704) ; Massif de la Tournette (ZSC-FR8201703).



Le secteur de modification du PLU est situé à environ 1 800 m au nord-est de la zone Natura 2000, référencée ZSC FR8201702 et ZPS FR8212029 « Plateau de Beauregard ». Les habitats naturels caractérisés dans la zone d'évolution du PLU, non qualifié d'intérêt communautaire, ne correspondent à aucun habitat naturel caractérisé dans la ZPS FR8212029 « Plateau de Beauregard ».

Elle est localisée à 3 km du site des Aravis.

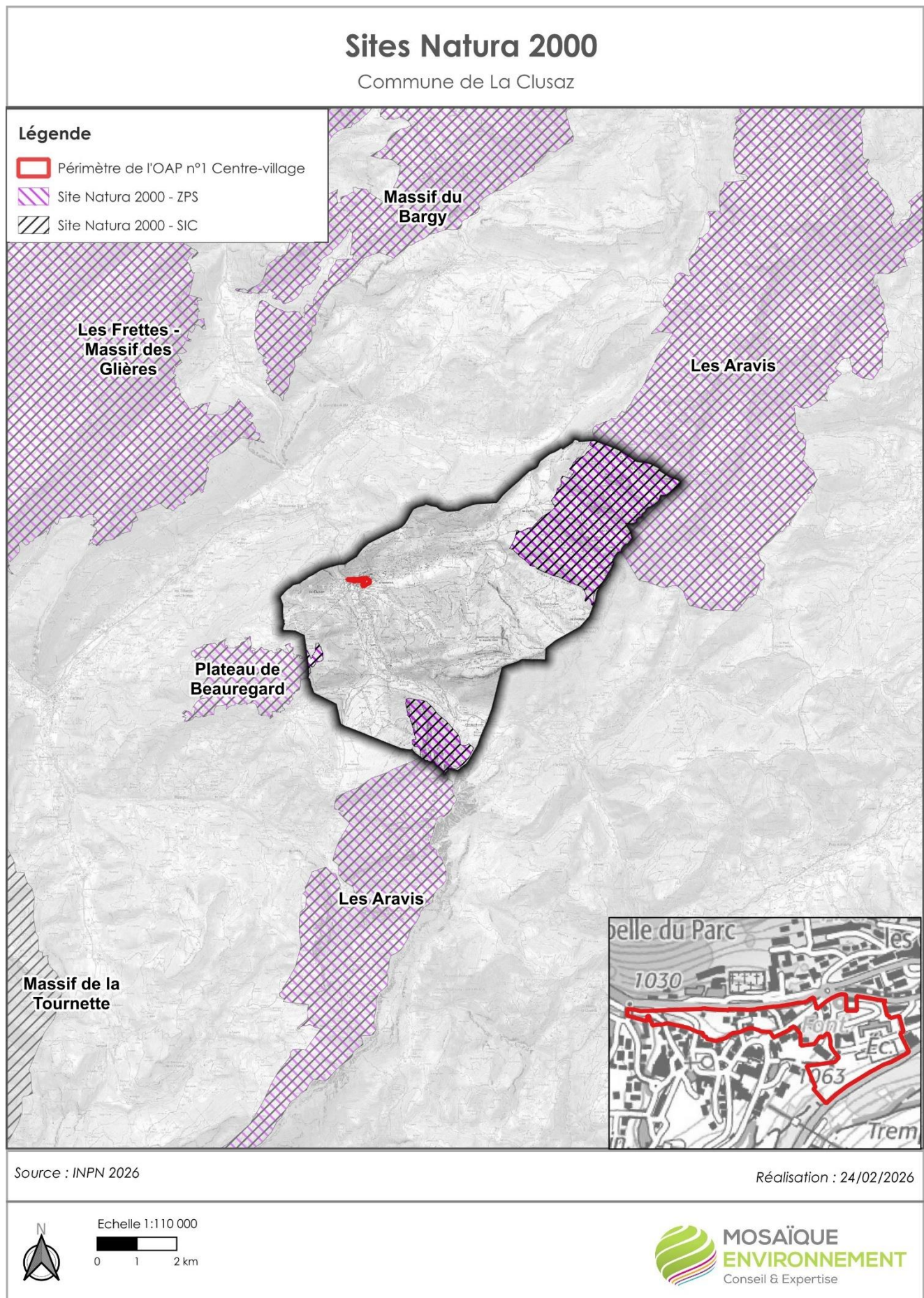
IV.III.a. Incidences prévisibles de la MS7 sur le réseau Natura 2000

a. Le principe de l'évaluation

L'évaluation des incidences Natura 2000 est **centrée** sur la préservation des enjeux de biodiversité ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 (habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire).

La modification simplifiée du PLU est susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000, lorsqu'elle prévoit des possibilités d'urbanisation et d'aménagement à l'intérieur ou à proximité de ce dernier. Les principaux risques d'incidences concernent :

- ❖ **la détérioration et/ou la destruction directe d'habitats naturels** d'intérêt communautaire à l'intérieur d'un site Natura 2000 (par consommation d'espace) ;
- ❖ **la détérioration des habitats d'espèces ;**



Carte n°30. Sites Natura 2000 sur et à proximité de la commune

- ❖ **les risques de perturbation du fonctionnement écologique du site ou de dégradation indirecte** des habitats naturels ou habitats d'espèces (perturbation du fonctionnement des zones humides, pollutions des eaux ...) ;
- ❖ **les risques d'incidences indirectes sur les espèces mobiles** qui peuvent effectuer une partie de leur cycle biologique en dehors du site Natura 2000 : zone d'alimentation, transit, gîtes de reproduction ou d'hivernage. Ce type de risque concerne notamment la perturbation des oiseaux et des chauves-souris en dégradant les continuités écologiques entre leurs différents biotopes, leurs possibilités de déplacements migratoires et certains habitats utilisés par les espèces (zones d'alimentation, biotope de reproduction ou de repos) qui peuvent éventuellement être situés en dehors du site Natura 2000.

b. L'évaluation d'incidences Natura 2000 de la MS7 du PLU de La Clusaz

La MS7 concerne le réaménagement du centre-village situé en cœur de la zone urbaine et un pôle Indoor situé en limite de la zone urbaine. Seul le réaménagement du centre-village est concerné par cette procédure.

Les secteurs concernés par la procédure sont situés à 1 800 m au nord-est de la zone Natura 2000 ZPS FR8212029 « Plateau de Beauregard » et à 3 km du site des Aravis. De fait, le risque de détérioration et/ou de destruction directe d'habitats naturels d'intérêt communautaire ou d'habitats d'espèces est nul. Pour autant il existe une relation hydrographique entre eux puisqu'ils appartiennent au même bassin versant. Au niveau topographique, les sites Natura 2000 se situent en amont des projets prévus par le projet de PLU.

Ils concernent des espaces urbanisés, exempts de tout réservoir de biodiversité ou de tout corridor : les impacts sur le fonctionnement des écosystèmes du site Natura 2000 seront, de fait, également nuls.

Il en est de même du risque d'impacts sur les espèces mobiles, ces dernières trouvent des habitats naturels bien plus intéressants en dehors de la tâche urbaine.

La MS7 du PLU n'aura pas d'effets notables sur les enjeux de conservation de sites Natura 2000 concernant la commune.

Cette analyse d'incidence est donc limitée en la circonstance, aux éléments demandés au (1°) et (2°) du (I) de l'article R.414-23 du code de l'environnement.

IV.IV. Focus sur les thématiques / secteurs d'enjeux

IV.IV.a. Incidences sur les ressources en eau potable

a. Capacité des ressources en eau potable

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable du territoire étant relativement vétuste (2017-2019), une actualisation du Bilan besoins ressources a été réalisée fin 2025 (Cabinets His&O– Ingénieurs Conseils).

La compétence "eau potable" est communale. Un délégataire intervient sur la gestion de l'Eau potable du territoire : la SPL « O des Aravis ». Le territoire est structuré en différents secteurs hydrauliques identifiables. La commune est concernée par le périmètre « centre ».

Les ressources exploitées par le délégataire O des Aravis sur ce service sont détaillées ci-après :

Tableau n°17. Ressources exploitées par O des Aravis

RESSOURCES						
Nom de la ressource	Débit d'étiage historique (l/s) / Volume de stockage (m³)	Débit autorisé l/s	Débit retenu pour le bilan l/s	Mobilisation journalière	Volume journalier retenu situation actuelle	Volume journalier retenu situation future*
La source de la Gonière,	5.56	DUP 22/12/1995	5.56 l/s	480.00 m³/j	480.00 m³/j	384.00 m³/j
Stockage ressource Ferriaz	47 000 m³	Soutien AEP /ACS	24.48 l/s	2115.00 m³/j	2115.00 m³/j	2115.00 m³/j
La source des Aravis (2 captages)	3.77	DUP / Etude	3.77 l/s	326.00 m³/j	326.00 m³/j	260.80 m³/j
La source de Combe-Rouge	3.33	DUP 22/12/1995	3.33 l/s	288.00 m³/j	288.00 m³/j	230.40 m³/j
La source du Var,	1.39	DUP 22/12/1995	1.39 l/s	120.00 m³/j	120.00 m³/j	96.00 m³/j
La source du Dard,	1.03	DUP 22/12/1995	1.03 l/s	89.00 m³/j	89.00 m³/j	71.20 m³/j
La source de l'Arpettaz,	0.00	DUP 22/12/1995	0.00 l/s	0.00 m³/j	0.00 m³/j	0.00 m³/j
Le forage de Femuy.	6.02	DUP 22/12/1995	6.02 l/s	520.00 m³/j	520.00 m³/j	416.00 m³/j
Projet de nouvelle ressource ou maillage à l'étude		Projet de maillage en cours non considéré en ressource	0.00 l/s	0.00 m³/j	0.00 m³/j	0.00 m³/j
				TOTAL	3938.00 m³/j	3573.40 m³/j
* hypothèse de réductions de la ressource gravitaire à l'étiage dans le futur (-20%)						

Les débits d'étiage des ressources actuelles hors retenue de la Ferriaz, représentent 1 823m³/jour dans la configuration d'exploitation disponible. Les valeurs par ressource dans ce tableau représentent le prorata d'exploitation courante en période d'étiage critique. L'équivalence du volume de mobilisation journalière considéré en intégrant le stockage de la retenue de la Ferriaz a été intégré par une ligne spécifique afin d'atteindre une mobilisation journalière effective en situation actuelle.

L'hypothèse arbitraire de sollicitation du soutien volumique par la retenue de la Ferriaz est estimée à 2 115 m³/jour.

b. Besoins actuels

Le territoire du secteur dispose d'un seul service de distribution maillé à partir des points de ressources.

D'après les données de facturation sur la période 2019-2024 (hors année 2020 liée à la crise sanitaire), les ratios moyens de consommation par catégorie d'usagers sont :

- ❖ 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'entrée 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.

c. Besoins futurs

Les besoins futurs ont été estimés en prenant en compte les perspectives d'urbanisation du territoire couverts par le service, sur la base des ambitions du SCoT.

En ce qui concerne La Clusaz, la commune compte actuellement une population de 1 663 habitants (Insee 2022) qui connaît un déclin démographique continu depuis 1999 (-18%). La fréquentation touristique est importante et 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 814 résidences principales (comprenant 567 propriétaires occupants, 202 locataires dans le parc privé et 45 logements sociaux) et 4 339 résidences secondaires (qui représentent 71% des lits touristiques du territoire et 84% du parc total) ;
- ❖ 21 hôtels au 1^{er} janvier 2025, pour un total de 683 chambres (Insee 2025) ;
- ❖ 25 000 lits touristiques au total dont 12 458 lits touristiques mis sur le marché de la location touristiques et 12 542 lits touristiques qui correspondent à des logements secondaires privés. Ces 25 000 lits touristiques représentent environ 1 700 000 nuitées par an (1 100 000 en hiver et 600 000 en été).

La pression immobilière, à la raréfaction de logements accessibles pour les résidents permanents, au recul du nombre de lits professionnels, à la dépendance croissante aux stratégies locatives des propriétaires privés, à la fermeture de certains hôtels et à la sortie de résidence de tourisme du marché locatif génère plusieurs déséquilibres sur l'habitat et la population de La Clusaz.

De fait, la commune doit faire face à 2 principales problématiques :

- ❖ 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 étant 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 1.7 millions de nuitées par an (2024 : 1.7 M. source G2A).

Pour y répondre, la collectivité a défini une stratégie de l'habitat cohérente et volontariste de production de logements accessibles à la population et aux saisonniers et d'amélioration de l'habitat touristique pour stabiliser la situation démographique et créer les conditions favorables au maintien d'une vie à l'année sur le territoire.

La programmation de l'OAP n°1 objet de la MS7, résultant d'une étude urbaine de préprogrammation, relaye ces différents principes en prévoyant les typologies d'habitat suivantes :

- ❖ Au sein du secteur S1 : 60 logements dont environ 12 logements sociaux et 75 chambres de tourisme ;
- ❖ Au sein du secteur S2 : 35 logements dont environ 21 logements sociaux ;
- ❖ Au sein du secteur S3 : un complexe d'activités de loisirs et événementiels et d'un pôle petite enfance.

Sur le plan de l'habitat, la MS7 prévoit une 60^{aine} de logements supplémentaires par rapport à la programmation initiale de l'OAP n°1 qui sont prévus sur le futur secteur S1. Cela représente une évolution d'environ 7.6% du nombre de résidences principales (62/814) et une progression de 1.2% du parc total de logements (62/5 173).

Sur le plan touristique, la MS7 prévoit 75 chambres supplémentaires d'une ouverture annuelle de 270 jours, soit environ 22 275 nuitées supplémentaires, ce qui correspond à une augmentation modérée de 1.31% du volume total de nuitées.

Ces éléments ont été pris en compte pour la définition des besoins futurs en eau potable.

Sur la base des données d'entrée indiquée concernant les besoins actuels, les consommations annuelles complémentaires issues des constructions rendues possibles par la MS7 seront de l'ordre de 14 500 m³/an répartis comme suit :

- ❖ Pour les 62 logements supplémentaires : $62 \times 95 \text{ m}^3/\text{an} = 5\,891 \text{ m}^3/\text{an}$
- ❖ Pour les 75 chambres d'hôtel supplémentaires : $75 \times 1.5 \times 109.5 \text{ m}^3/\text{an} = 8\,623 \text{ m}^3/\text{an}$.

Au final les consommations complémentaires rattachables à la MS7 ne représenteraient que 2.5% des volumes consommés annuellement à l'échelle de la commune.

Tableau n°18. Besoins futurs de la commune en eau potable

BESOINS					COMMENTAIRES
Poste de consommation	Nombre d'unités	Ratio	Besoins journaliers situation actuelle (sur base des données mesurées)	Besoins journaliers situation future	
habitants permanents	1752	150.00 l/j/hab	262.80 m ³ /j	315.36 m ³ /j	3344 abonnés / base SCOT + 20% de conso domestique à 2040
Tourisme occupés	15273	150.00 l/j/hab	2291.01 m ³ /j	2291.01 m ³ /j	4339 logements secondaires / Tourisimes * 2.5Hab/logts
Neige	0		0.00 m ³ /j	0.00 m ³ /j	Priorité AEP : aucun usage de neige n'est fait en priorité sur les usages Eau potable
Modification Simplifiée n°7 du PLUi 62 logements + 75 chambres de tourisme supplémentaires	343	150.00 l/j/hab	51.38 m ³ /j	51.38 m ³ /j	Création de 62 logements et de 75 hébergements touristiques (100% remplissage * 2.5hab/eq abonné)
Agriculture	600.00 UGB	100.00 l/j/UGB	60.00 m ³ /j	60.00 m ³ /j	Futur 600UGB
Industries (intégré notamment)				0.00 m ³ /j	Pas de gros Consommateurs / Actualisation 2024
Écoulements permanents (bassins, fontaines...)			0.00 m ³ /j	0.00 m ³ /j	Absence d'écoulement permanent, Purgés Antigél comptabilisées
Fuites	76.55	4.00 m ³ /km	236.19	306.20	base RPQS2024 76.55kml + arbitraire fuite m ³ /h (86210m ³ /an 2024 = 236m ³ /jour). Intégration dégradation du service à ILF de 4 ;
		TOTAL	2901.38 m³/j	3023.94 m³/j	Pointe hebdomadaire de 2160m ³ /jour en 2017

La demande pour la neige de culture est considérée comme nulle dans ce bilan puisque l'alimentation en eau potable est dans tous les cas prioritaires sur cet usage. Cela est à la fois cadré en exploitation, mais également bien défini réglementairement par les Arrêtés disponibles sur les ressources associées à ces usages

d. Bilan besoins/ressources

Le bilan est excédentaire en situation actuelle et équilibré en situation future.

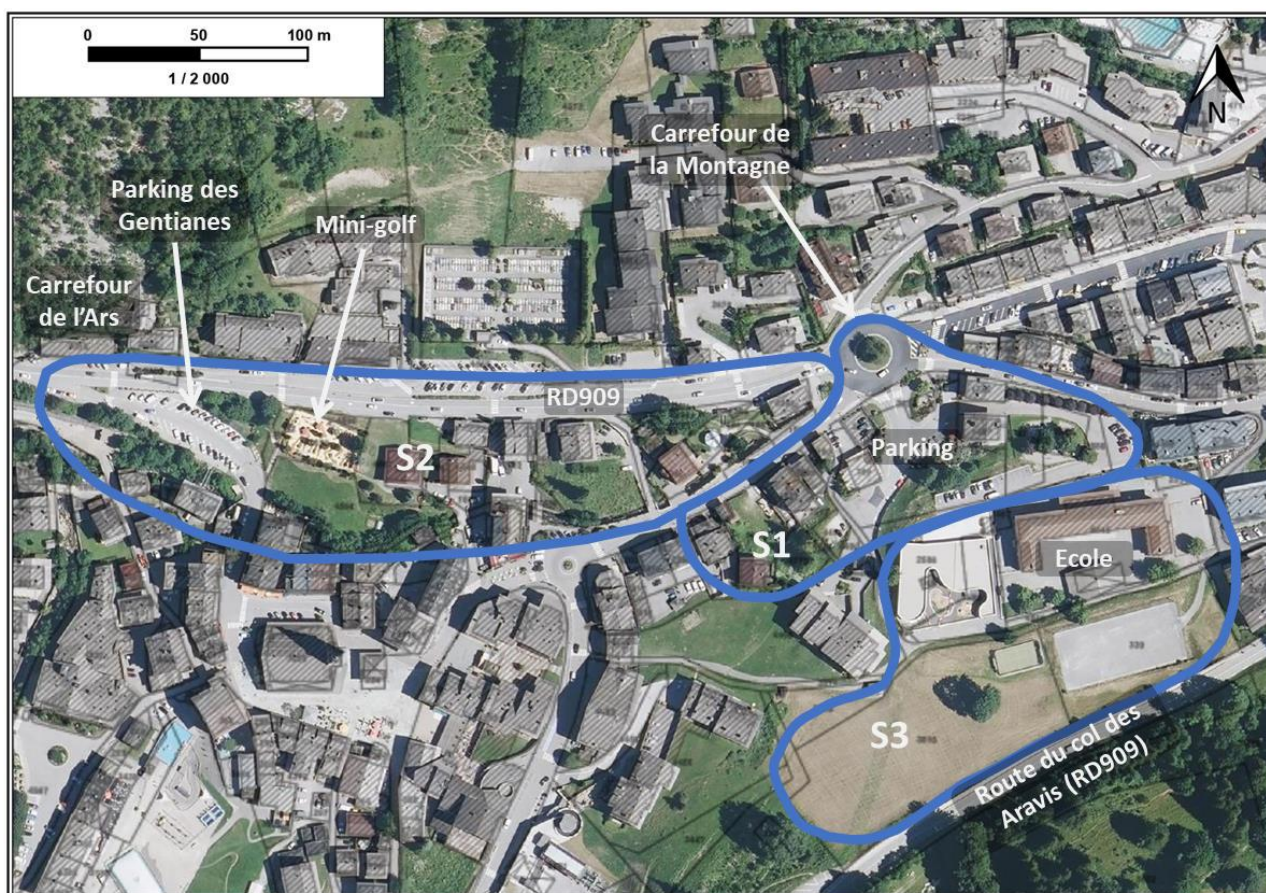
- ❖ La réalité du décalage calendaire des étiages et des pointes de consommation se traduit par l'absence pure et simple de sollicitation des volumes de retenues y compris dans les étiages rencontrés ces dernières années.
- ❖ Le bilan reste en catégorie équilibré (85%) y compris sans la mise en service de la solution de maillage inter-collectivités en situation future avec la sollicitation étendue des ressources existantes et des stockages mis à disposition entre autres, tout en considérant l'évolution climatique.

Tableau n°19. Bilan besoins / ressources en situation actuelle et future

	SITUATION ACTUELLE	SITUATION FUTURE
BILAN BESOINS / RESSOURCES = pourcentage de la ressource mobilisée	73.68 %	84.62 %
SURPLUS de ressource mobilisable	1036.63 m³/j	549.46 m³/j

IV.IV.b. Incidences sur le patrimoine bâti

La modification simplifiée N°7 porte sur l'évolution de l'OAP « centre village » redécoupée en trois secteurs. Comme vu dans l'état initial, les enjeux sont assez différents pour les trois secteurs spécifiques de l'OAP



Les 3 secteurs de la modification.

Secteur N°1

Le secteur **S1** d'environ 1,2 ha est bordé au Nord par le carrefour de la Montagne, route du col des Aravis. Au Sud, il jouxte le bâtiment de l'école Cité Notre Dame et les terrains de sport.

Des constructions occupent cet espace dont notamment : des logements, un commerce (restaurant), un hôtel et un cabinet médical, une ancienne grange. Ce secteur comprend également un parking, des espaces publics dont un terrain de jeux pour enfants. La sortie du parking public souterrain du centre village débouche en partie Ouest du site du projet.

Il s'agit d'un secteur très hétérogène au niveau des bâtiments tant au niveau du type de construction que de la hauteur ou de l'aspect.

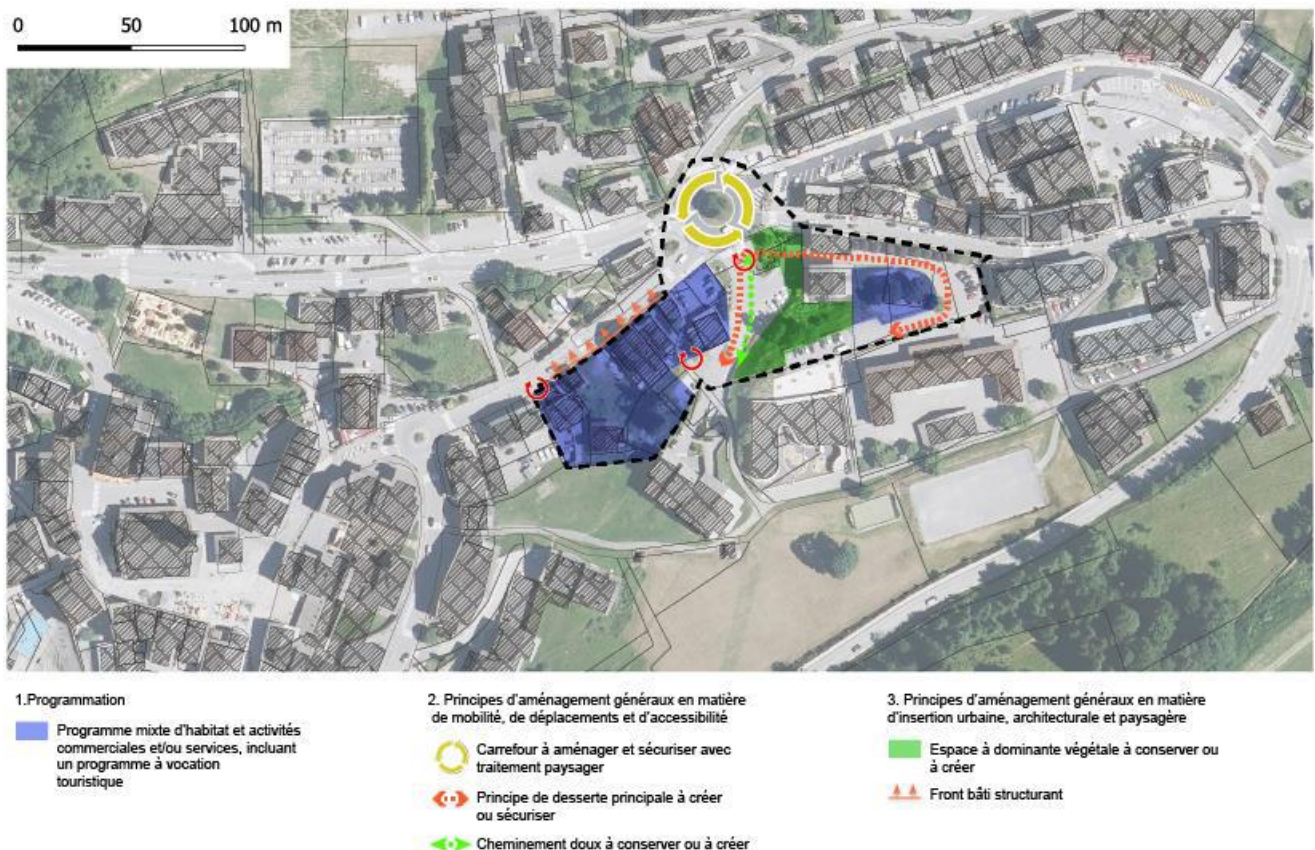


Photo 24. Des bâtiments de taille et d'aspects hétérogènes (Photo Mosaïque Environnement).

Comme indiqué dans l'état initial, le bâtiment repéré au titre de l'article L151-19 dans le PLU est en fait une petite construction datant des années 1950 sans véritable intérêt patrimonial. Cette identification n'a donc effectivement pas de sens.

Les principes d'aménagement du secteur 1 retenus dans la modification sont les suivants :

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SECTEUR 1



Au niveau patrimonial, les enjeux pour ce secteur ont été définis de la manière suivante :

- ❖ **Secteur 1** : Poursuivre une harmonisation du front de rue qui doit faire la liaison entre le centre bourg et le « village-station » Est et requalifier cet espace hétérogène et dévalorisé à hauteur du giratoire

A ce sujet, l'OAP pose comme principe :

- *Le front bâti le long de la route du Col des Aravis qui fait le lien entre le haut et le bas du village doit être structuré afin d'en faire un espace animé. Il convient que le front bâti ne soit pas continu en bordure de route par l'aménagement de percées ou ruptures dans le but d'atténuer le volume de gabarit construit.*
- *Respect de l'identité patrimoniale et architecturale locale,*

Ces deux principes vont dans le sens de la constitution d'une image urbaine homogène pour ce secteur et avoir une incidence positive, en particulier pour la requalification du secteur dévalorisé au niveau du giratoire.



Photo 25. Le secteur à requalifier (photo Mosaïque Environnement)

L'OAP, pose aussi un principe de hauteur maximum : « Toutes les futures constructions ne doivent pas excéder RDC+3+C. », s'alignant sur le gabarit de l'hôtel. L'incidence peut en être forte du fait de la volonté d'un front de rue, mais elle est réduite par le principe demandant que « le front bâti ne soit pas continu en bordure de route » permettant ainsi de conserver des points d'ouverture vers les pentes et le paysage de montagne.

Secteur N°2

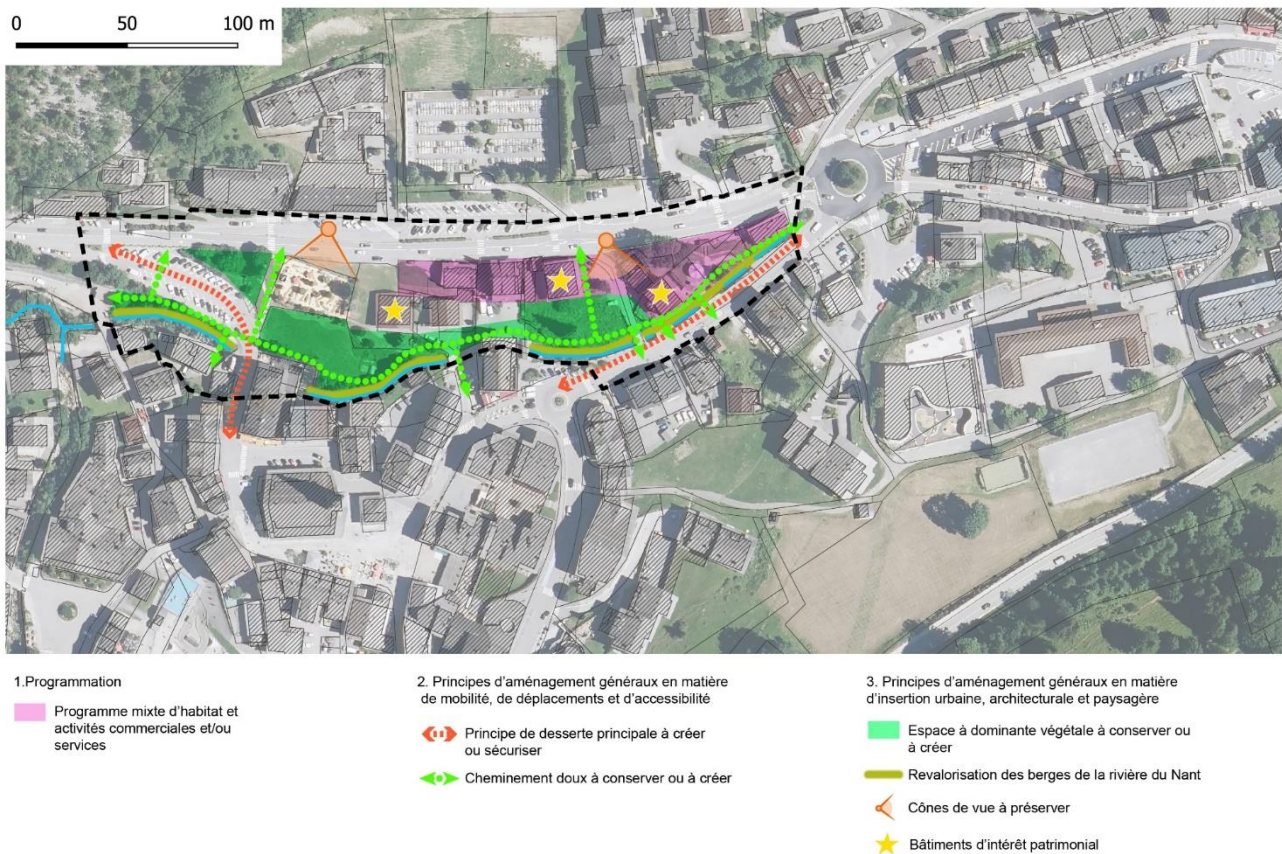
Le secteur **S2**, d'environ 2,3 ha aux abords Sud la RD909, en entrée de village. Il est délimité au Nord par la RD909 et au Sud par le ruisseau du Var.

Il s'agit d'un espace partiellement construit, dont le bâti présente une certaine hétérogénéité (tant du point de vue architectural que des implantations), supportant également des espaces verts et le mini-golf, mais dans lequel on trouve trois bâtiments anciens d'intérêt patrimonial. La vocation du secteur est mixte avec des logements ainsi que des commerces et services.

La situation de cet espace, est particulièrement stratégique, de par les perspectives visuelles qu'il offre sur le cœur ancien, le clocher et le grand paysage en arrière-plan.

Les principes d'aménagement du secteur 2 retenus dans la modification sont les suivants :

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SECTEUR 2



Au niveau patrimonial, les enjeux pour ce secteur ont été définis de la manière suivante :

❖ **Secteur 2** : Préserver l'espace de la rivière et de ses abords

A ce sujet, l'OAP pose comme principe :

- En partie Est du site de l'OAP, les constructions doivent être implantées en partie amont du site, en bordure de la RD909, afin de dégager le long de la rivière du Nant³ une largeur d'espace public confortable pour l'accessibilité des commerces et services en RDC des constructions.
- Les berges de la rivière du Nant doivent être revalorisées, voire renaturées, et permettre l'aménagement de la liaison piétonne envisagée d'Est en Ouest du site de l'OAP.
- En entrée Est du site de l'OAP, une largeur d'espace public confortable pour l'accessibilité des commerces et services en RDC des constructions doit être maintenue et aménagée, et ce en continuité du chemin piéton le long de la rivière du Nant ainsi qu'en direction du centre-village.
- Les abords des constructions ainsi que les espaces non bâtis doivent être maintenus en espaces verts sobrement aménagés et faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

Ces principes vont dans le sens de la préservation de l'espace du ruisseau, élément fortement identitaire de l'implantation particulière du village de La Clusaz. Ils sont très clairement retranscrits sur le schéma des principes d'aménagement du secteur 2.

❖ **Secteur 2** : Préserver les trois bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial et historique

³ Nous avons repris le texte de l'OAP. L'erreur de nom du ruisseau devra être corrigée : il s'agit bien du ruisseau du Var.

Les trois bâtiments anciens sont repérés au titre l'article L 151-19 et donc protégés à ce titre. Le schéma d'OAP souligne ce point en les repérant clairement.

Selon les dispositions applicables du PLU pour les bâtiments et groupements bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural sur les zones UHv et UHv-oap1, l'occupation et utilisation du sol est interdite à toute construction nouvelle à l'exception de :

- ❖ L'adaptation, la réfection des constructions existantes ;
- ❖ Les constructions neuves, uniquement dans le cas de démolition d'une construction préexistante
- ❖ La reconstruction après démolition ne pourra être acceptée qu'en cas d'impossibilité technique démontrée de conserver la construction existante, sous réserve que le volume existant soit respecté ;
- ❖ Les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maxima ;
- ❖ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

❖ **Secteur 2** : Préserver les points de vue existants sur le centre bourg et le clocher de l'église.

A ce sujet, l'OAP pose comme principe :

- *L'ouverture visuelle sur le clocher de l'église et sur le grand paysage depuis la RD909 doit être maintenue. Les abords du mini-golf de ce dernier doivent être conservés aménagés en espace vert.*

Ce point de vue est effectivement emblématique et est un de ceux où l'évocation du centre bourg ancien est l'un des plus forts.



Photo 26. La vue emblématique depuis le mini-golf (photo Mosaïque Environnement)

Elle est d'autant plus intéressante sur le plan patrimonial qu'elle se combine avec l'un des trois bâtiments repérés au titre de l'article L151-19.

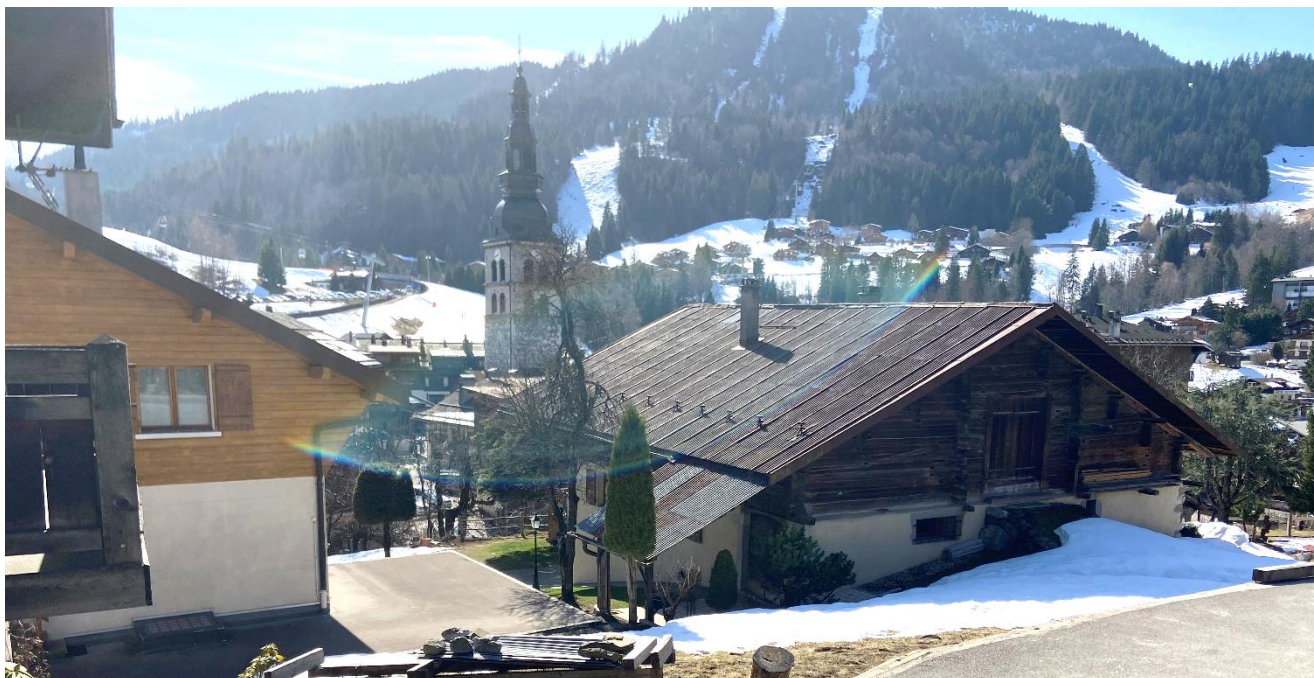


Photo 27. Le bâtiment ancien et le clocher (photo Mosaïque Environnement)

Toutefois, on notera que la séquence urbaine actuelle depuis la RD909 garde entre les bâtiments des échappées visuelles qui sans avoir l'intérêt de celle évoquée ci-dessus, sont des respirations intéressantes. Or le règlement de la zone UBhOAP1 (qui concerne le secteur S2, prévoit une possible hauteur de 15 m , ce qui pourrait conduire à élever d'un étage les façades sur la RD909...

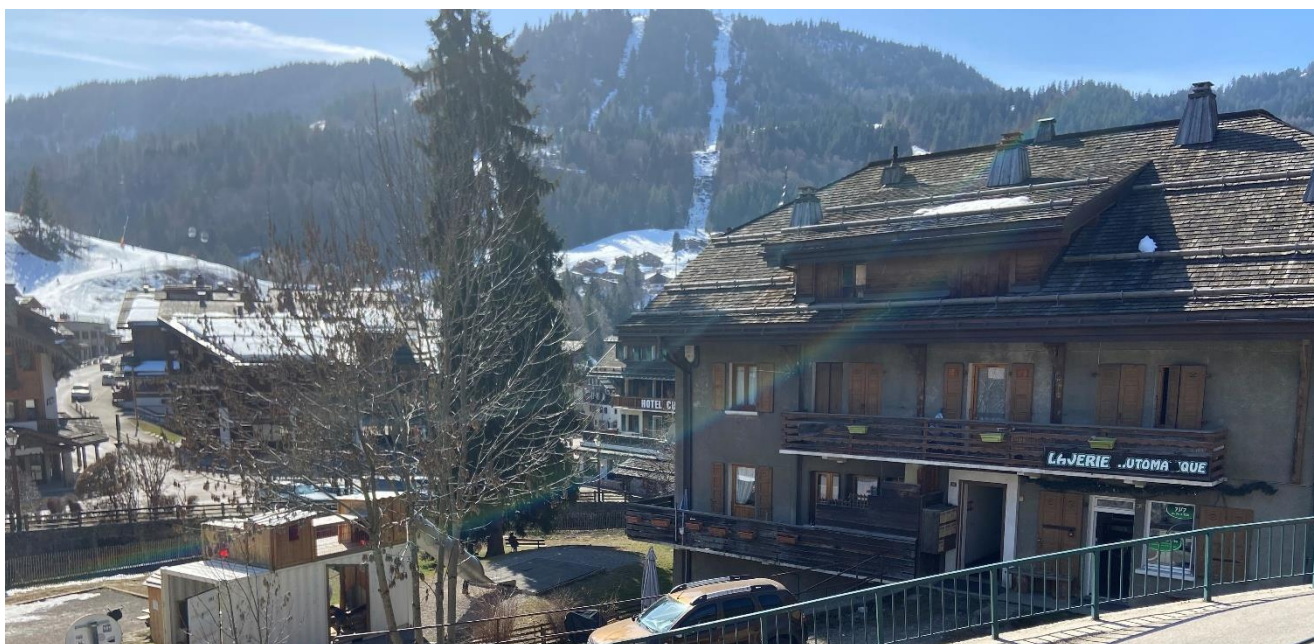


Photo 28. Coupure visuelle au niveau d'un autre bâtiment repéré au titre du L151-19 (photo Mosaïque Environnement)

LOAP du secteur S2 prend en compte ce point en posant le principe suivant: «Une vigilance doit être portée sur les implantations bâties afin de préserver le maintien des percées et des perspectives visuelles vers le paysage, notamment depuis les espaces publics et les voies structurantes.»

Secteur N°3

Le secteur **S3**, d'environ 1,5 ha, en pente relativement accentuée orientée Nord, présentant une succession de replats occupés par des terrains de sport. Il occupe un pied de coteau orienté vers le Nord, aux abords immédiats du groupe scolaire, et en bordure de la RD909. Il est bordé au Nord par le secteur S1, et contourné par la RD909 (vers le col des Aravis) qui le domine au Sud. Il comprend le bâtiment de l'école "Cité Notre Dame" et le pôle petite enfance et jouxte, à l'Ouest, une résidence de collectifs.

Ce site doit permettre le développement d'un complexe d'activités de loisirs et événementielles. On notera qu'un projet d'équipement de loisirs et événementiel a fait l'objet d'un permis de construire accordé le 10 juillet 2026. La partie Sud-Ouest du secteur appartient au site inscrit « Prés et bois entre RN509 et La Clusaz »

Les principes d'aménagement retenus pour ce site sont les suivants :

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT SECTEUR 3



Au niveau patrimonial, les enjeux pour ce secteur ont été définis de la manière suivante :

- ❖ **Secteur 3** : Préserver les espaces libres les plus à l'Ouest

L'OAP indique de manière générale un « *principe de végétalisation privilégiée des espaces publics* » et de « *maintien en herbe des espaces non bâtis (à terme) de la pente amont* », ce qui va dans le sens de préserver des espaces libres.

Toutefois, il serait intéressant de faire une différence entre les espaces à l'Est coincés entre la RD909 (ancienne RN509) et les équipements existants et les espaces à l'Ouest qui restent plus largement ouverts vers la vue sur le centre village.

- ❖ **Secteur 3** ; Prévoir le développement de nouveaux équipements dans un esprit d'intégration à la pente et de « discrétion » au regard du paysage,

Au niveau de la forme urbaine, l'OAP prévoit les principes suivants :

- *Une attention particulière doit être portée quant à la qualité architecturale et environnementale des constructions et des aménagements, ainsi qu'à leur adaptation à la pente du terrain et à leur environnement bâti :*

Ces principes vont effectivement dans le sens de la réduction des impacts. Toutefois la question première étant celle de la « discrétion », de l'intégration dans l'espace naturel, il conviendrait d'insister plus sur cette dimension et moins sur la question de l'« environnement bâti » si l'on considère que le bâtiment scolaire n'est pas un exemple à suivre...

L'OAP pourrait nourrir ces principes autour de la question de l'« effacement » des bâtiments dans la pente, la simplicité des formes et des matériaux pour les façades visibles, l'utilisation de matériaux naturels (bois) et la végétalisation des toitures, voire des façades... plutôt que de faire référence à « *une identité patrimoniale et une architecture locale* » dans ce secteur d'équipement et surtout dans le site inscrit où l'architecture devra savoir s'effacer.

- ❖ **Secteur 3** : Préserver la ligne de la RD909 (ancienne RN509) comme frontière avec l'espace naturel dans les visions depuis l'Ouest

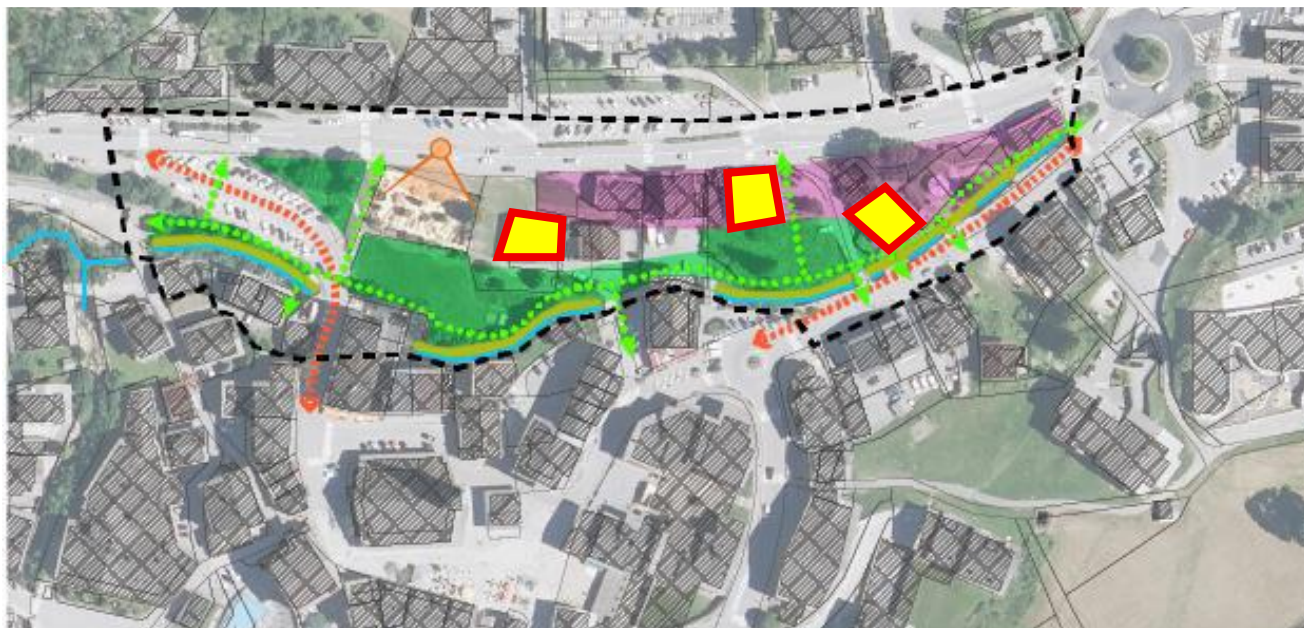
La question de la hauteur des bâtiments et surtout de leur émergence par rapport à la route est un point important pour le secteur que ce soit dans sa dimension « **fond de décor** » ou de « **premier plan** ».

L'OAP contient un principe de limitation de la hauteur afin de minimiser l'émergence des bâtiments par rapport au regard du promeneur sur la route de façon à ne pas impacter les visions sur le centre bourg de La Clusaz (1,5 m. par rapport au niveau de la route)

Globalement, les incidences de la modification simplifiée N°7 en ce qu'elle distingue les trois secteurs S1, S2 et S3 qui correspondent effectivement à des morceaux d'espace urbain aux enjeux différents (le front de rue à qualifier pour relier le centre ancien et le village station / les berges du ruisseau du Var / le secteur des équipements dans le site inscrit) contribue à mieux répondre aux problématiques de paysage urbain et de préservation patrimoniale du centre de La Clusaz.

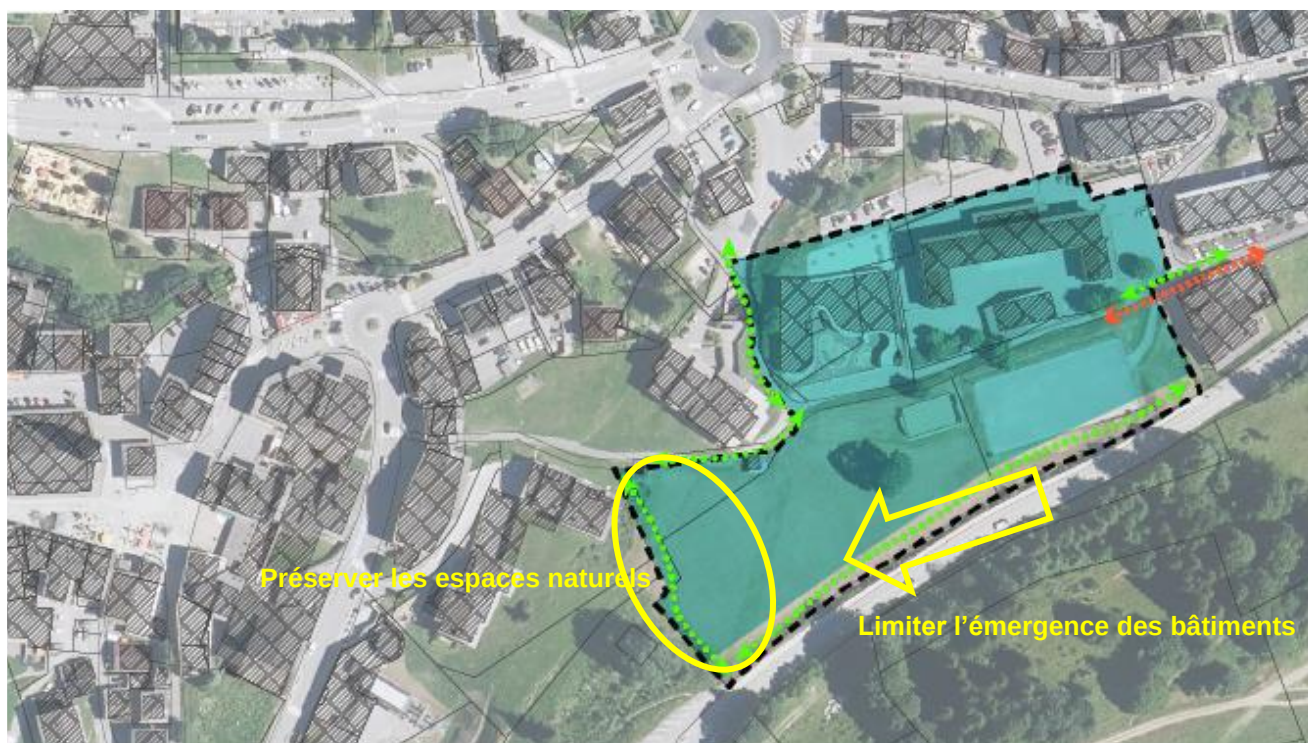
Il nous semble toutefois que les OAP proposées pour les secteurs 2 et 3 pourrait être enrichies de quelques principes pour assurer encore plus la réduction des incidences possibles sur le paysage et le patrimoine.

OAP secteur 2



- Faire apparaître clairement les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 sur le schéma de l'OAP (Ajouté chemin faisant).

OAP Secteur 3



- Ajouter un principe de préservation des espaces les plus à l'Ouest (ajouté chemin faisant)
- Ajouter un principe « d'effacement » des bâtiments dans la pente, de discrétion de l'architecture et de végétalisation des toitures (ajouté chemin faisant).
- Ajouter un principe de limitation de l'émergence des bâtiments par rapport à la RD909 (ancienne RN509) (ajouté chemin faisant)

IV.IV.c. Incidences liées aux évolutions en matière de mobilité et de stationnement induits par la MS7

Dans le cadre de la réalisation d'un plan de stationnement et de circulation engagé par la commune, une étude de trafic a été réalisée par le bureau d'études ARTER en 2022. Les comptages réalisés sur la partie nord e l'OAP, au niveau de la RD909, montrent que les flux varient en fonction des jours et des sens de circulation, entre 4 122 véhicules par jour et 6 425 véhicules par jour.

Le projet de MS7 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.

Rapportés aux flux mesurés en 2022, ces 170 véhicules supplémentaires constituent une augmentation très limitée :

- ❖ +4% par rapport à une journée à 4 122 véhicules
- ❖ +2.6% par rapport à une journée à 6 425 véhicules.



Figure n°9. Comptages au niveau de la RD909 (ARTER 2022)

Ces évolutions sont 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 S1 de l'OAP n°1 permettront de le confirmer.

Des aménagements sont par ailleurs programmés pour favoriser le stationnement en entrée de village et, de manière induite, réduire les flux de circulation et nuisances associées en cœur de village, notamment :

- ❖ 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) ;
- ❖ le développement des modes actifs via l'aménagement de liaisons piétonnes réduisant la dépendance à la voiture individuelle.

En matière de stationnement, la MS7 prévoit la création d'un parking public souterrain de 80 places ce qui permettra de réduire l'emprise au sol des ouvrages 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 les mobilités douces. Des stationnements vélos seront également intégrés dans l'ensemble des secteurs

. Enfin, la collectivité 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.

IV.V. Evaluation des effets cumulés des procédures concernant le PLU de La Clusaz

Le Plan Local d'Urbanisme est un document évolutif qui doit s'adapter aux enjeux auxquels fait face le territoire, à l'actualité des projets ou encore aux nouveautés réglementaires.

Celui de La Clusaz a fait l'objet de plusieurs procédures :

- ❖ Modification simplifiée n°1 approuvée le 20 décembre 2018 portant sur des dispositions réglementaires applicables au Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) n°19 ;
- ❖ Modification simplifiée n°2 (non aboutie)
- ❖ Modification simplifiée n°3 approuvée le 23 mai 2019 portant sur l'adaptation de dispositions du règlement et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la mise en œuvre de logements accessibles sur le secteur de Grand Maison ;
- ❖ Modification simplifiée n°4 approuvée le 20 octobre 2021 portant sur la création d'un STECAL au lieu-dit « Le Bossonnet » ;
- ❖ Modification simplifiée n°5 approuvée le 20 octobre 2022 portant sur l'adaptation du dispositif réglementaire du PLU (règlement écrit et graphique) concernant l'intégration d'un bâtiment technique sur le domaine skiable ;
- ❖ Modification simplifiée n°6 approuvée le 21 décembre 2023 portant sur des dispositions du règlement en matière de logements saisonniers.

IV.V.a. Notion d'effets cumulés

L'évaluation environnementale de la MS7 doit en analyser les incidences notables probables sur l'environnement ainsi que ses **effets cumulés** avec les autres procédures en cours. Il s'agit en effet appréhender le résultat de **l'interaction** des différents effets générés.

**Notion d'effets cumulés**

La notion d'effets cumulés recouvre l'addition, dans le temps ou dans l'espace, d'effets directs ou indirects issus d'un ou de plusieurs projets et concernant la même entité (ressources, populations ou communautés humaines ou naturelles, écosystèmes, activités ...). Elle inclut aussi la notion de synergie entre effets.

L'incrémentation découle d'actions individuelles mineures mais qui peuvent être globalement importantes :

- ❖ des impacts élémentaires faibles de différents projets (par exemple des impacts secondaires ou indirects), mais cumulés dans le temps ou dans l'espace, ou cumulés aux problèmes environnementaux déjà existants, peuvent engendrer des incidences notables,
- ❖ le cumul d'impacts peut avoir plus de conséquences qu'une simple juxtaposition d'impacts élémentaires de différents projets (notion de synergie, effet décuplé).

IV.V.b. Procédures prises en compte pour l'analyse des effets cumulés

Eu égard à la conjonction de leurs périmètres et/ou de la concomitance de leur élaboration et de leur future mise en œuvre, ont été évalués les effets cumulés de la MS7 avec :

- ❖ **la procédure de Modification de Droit Commun n°1 (MDC1)** porte sur de multiples objets qui ont pour objectif d'éclaircir la compréhension de certaines dispositions, de modéliser des règles pour une meilleure interprétation, d'harmoniser certains points, d'intégrer des décisions de justice et de faire évoluer certaines règles pour un meilleur usage du sol. Les modifications apportées au PLU sont engagées pour une meilleure application réglementaire et pour un changement d'ambitions ou de projets ;
- ❖ **la procédure de Modification de Droit Commun n°2 (MDC2)** qui permettra d'ajuster le règlement écrit et graphique pour permettre le développement du projet de diversification touristique sur le secteur du Crêt du merle, de créer une orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Montagne » afin de permettre la diversification et le développement des activités touristiques tout en encadrant la diversification (création d'une OAP thématique « Montagne », de créer un STECAL pour accompagner le développement du projet du Crêt du Merle.

Il s'agit notamment de vérifier si le **cumul potentiel de leurs effets négatifs** respectifs n'est pas susceptible d'impacter notablement l'environnement ou d'atténuer, voire annuler, les incidences positives pressenties.

Il convient de noter que la MDC2, engagée par arrêté du Maire le 4 mars 2026, fera l'objet d'une évaluation environnementale, conformément à la délibération 2026/051 du 6 mars 2026. L'EE de cette dernière a été produite en même temps que celle de la MS7 et transmise à la MRAE début août 2026.

L'objectif est ici plus d'anticiper, les risques d'interactions avec les effets des autres procédures.

IV.V.c. Synthèse des effets des procédures et cumul des effets

Les résultats des évaluations environnementales respectives de chacune des procédures ont été reprises ci-après afin de mettre en exergue leurs incidences individualisées (en colonne) et cumulées (en ligne).

Tableau n°20. Synthèse des effets cumulés

Questions évaluatives		MS7	MDC1	MDC2	Cumul
Q1 	En quoi la procédure permet-elle une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ?	■ Limitation de la consommation de nouveaux espaces (renouvellement urbain) ■ Développement de proximité limitant l'étalement urbain dans le centre-village ■ Optimisation de l'utilisation du foncier pour le développement urbain. ■ Rationalisation du foncier (végétalisation des espaces publics, maintien d'espaces verts, densification ...) ■ Absence de règle minimale relative aux espaces verts dans la nouvelle zone ■ Place de la voiture dans l'espace public (Pas d'encadrement du nombre de places visiteurs en zone UHv-oap1*)	■ Artificialisation des sols liée à l'augmentation du pourcentage d'extension possible pour les exploitations agricoles en activité mais ne concerne que 9 bâtiments ■ Préservation d'exploitations nécessaires au maintien d'espaces ouverts du fait des agricoles ■ Changement de classement de la zone Ng vers la zone A permettant le maintien des espaces agricoles à forte valeur agronomique	■ Artificialisation des sols qui devrait toutefois rester assez limitée	■

Q2 ✿	La procédure permet-elle la prise en compte de la dimension patrimoniale et fonctionnelle des écosystèmes ?	■ Pas d'incidence directe sur des espèces ou espaces patrimoniaux protégés ■ Limitation de la fragmentation des espaces naturels et agricoles et des continuités écologiques (renouvellement du centre-village) ■ Prise en compte de la biodiversité dans les aménagements (végétalisation mais pas de ratio minimal imposé) ■ Mise en valeur, voire renaturation des berges du ruisseau du Var.	■ Risque de fragmentation des continuités écologiques liée à l'augmentation du pourcentage d'extension pour les exploitations agricoles dans les secteurs d'intérêt écologique et/ou corridors mais réalisé en continuité des bâtiments existant ce qui limite les perturbations ■ Demande de justification de la bonne insertion environnementale en mettant en place la séquence ERC ■ Préservation d'exploitations nécessaires au maintien d'espaces ouverts du fait des usages agricoles ■ Risque de destruction d'un espace boisé au niveau de l'ER créée pour sécuriser un carrefour ■ Végétalisation des enrochements et ouvrages de soutènements des terres favorable à la petite faune et l'entomofaune notamment ■ Déclassement d'une zone A en zone Uh2 mais sur une petite surface en bord de route et 50% d'espaces verts imposés ■ Changement de classement de la zone Ng vers la zone A	■ Risques de dérangement (nuisances sonores, voire lumineuses) de la faune (dont le Tétraz-lyre qui, par ailleurs fait l'objet de secteurs de préservation sur le territoire de la commune) lié à l'exploitation des aménagements touristiques autorisés, dans un secteur qui est toutefois déjà fréquenté ■ Risque modéré de destruction d'habitats naturels et/ou d'espèces animales et/ou végétales sur un site en grande partie déjà fréquenté, mais de nouveaux boisements exploités (accrobranche et tyrolienne) par les aménagements autorisés ■ Risques de perturbation limitée des continuités écologiques liés à une fragmentation des espaces d'alpages par les aménagements autorisés, dont un STECAL ■ Création d'une OAP Montagne intégrant des principes d'aménagement pour encadrer les projets de diversification et limiter leur impact (mutualisation, aménagement réversible...)	■
-----------------	---	---	--	---	----------

Questions évaluatives		MS7	MDC1	MDC2	Cumul
Q3 	La procédure permet-elle la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire ?	■ Respect de l'identité patrimoniale et architecturale locale ■ Protection du patrimoine et du grand paysage, maintien strict des ouvertures visuelles et panoramas naturels ■ Augmentation des hauteurs autorisées dans le secteur S2 avec risque pour les vues ■ Percées et ruptures dans le front bâti afin d'alléger les gabarits perçus ■ Suppression d'un bâtiment identifié d'intérêt patrimonial mais qui n'est pas ■ Ambition de qualité architecturale des constructions et des aménagements ■ Végétalisation des espaces publics, valorisation des berges du ruisseau du Var ■ Préservation d'une vue emblématique sur le centre bourg et le clocher de l'église ■ Structuration d'une entrée de village qualitative	■ Aucune incidence liée aux évolutions des dispositions concernant la notion de résidences hôtelières ou de mixité sociale ■ Imposition d'un recul par rapport aux emprises publiques et aux voies pour les murs de soutènement permettant de garder un espace de respiration entre la voie et le mur et ouvrant la vue ■ Dispositions favorisant l'intégration paysagère des pompes à chaleur, installations photovoltaïques, des toitures ■ Assouplissement des règles de stationnement dans le centre-ville ■ Critère d'insertion paysagère concernant les enrochements et ouvrages de soutènements des terres ■ Création d'un emplacement réservé sur plusieurs parcelles pour sécuriser un carrefour ■ I	■ Risques d'impacts paysagers liés aux nouveaux aménagements autorisés (mouvements de terres, équipements avec une certaine hauteur ...). Une topographie, des boisements et des aménagements déjà existants qui permettent de limiter les incidences paysagères des futurs aménagements (dissimulation, cohérence avec les aménagements existants...) ■ Création d'une OAP thématique "Montagne" dont les principes permettront de mieux encadrer la diversification des usages et harmoniser leur implantation dans le territoire.	

Questions évaluatives		MS7	MDC1	MDC2	Cumul
Q4 	La procédure permet-elle une protection et une utilisation mesurée des ressources en eau ?	■ Revalorisation, voire renaturation des berges du ruisseau du Var ■ Cohérence du développement avec la capacité des ressources en eau potable ■ Adéquation de la STEP et des réseaux ■ Gestion intégrée des eaux pluviales ■ Végétalisation des espaces publics dans le secteur S3 et S1 ■ Ratio d'espaces perméables imposé dans la nouvelle zone UHv-oap1*	■ Assouplissement des règles de stationnement dans le centre-ville pouvant engendrer une imperméabilisation des espaces ■ Intégration de dispositifs de rétention d'eaux pluviales afin de réguler les débits en période de fortes pluies pour les nouvelles installations sur des terrains déjà imperméabilisés ■ Modification d'une zone UE en zone UH2 induisant une très faible imperméabilisation des sols et une faible consommation d'eau potable et la production d'eaux usées du fait du faible accueil de nouveaux habitants	■ Risques de perturbation des écoulements superficiels ■ Faibles consommations d'eau supplémentaire par les projets d'aménagement, associé au besoin de restauration / sanitaire de la salle hors sac	
Q5 	La procédure permet-elle de prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ?	■ Réduction de la vulnérabilité aux risques naturels et maîtrise de l'occupation des sols dans les secteurs vulnérables ■ Limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement ■ Maîtrise de l'occupation des sols dans les secteurs d'aléas pour les risques technologiques	■ Intégration de dispositifs de rétention d'eaux pluviales afin de réguler les débits en période de fortes pluies pour les nouvelles installations sur des terrains déjà imperméabilisés ■ Artificialisation liée au déclassement d'une zone A en zone UH2 mais limitation limitée de l'emprise au sol à 22% et imposition d'une part d'espaces verts de 50% minimum	■ Risques d'accentuation de certains aléas existants liés aux terrassements (avalanche glissements de terrain, torrentiels) mais limité car une faible artificialisation des sols et des terrassements en partie déjà réalisés sur le site (ex. pour la tour d'observation)	

Questions évaluatives		MS7	MDC1	MDC2	Cumul
Q6 	En quoi la procédure contribuera-t-elle à l'amélioration de la santé des habitants ?	■ Réduction des pollutions et nuisances liées aux transports ■ Réduction des pollutions et nuisances liées aux activités ■ Utilisation de matériaux biosourcés et du réemploi ■ Aucune disposition pour la mise en place de sites de compostage et suppression de la demande d'emplacements afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, (Adaptation aux nouvelles pratiques de la CCVT : volonté de création d'un PAV)	■ Modification d'une zone UE en zone UH2 induisant des émissions de bruit et de pollution atmosphérique liés aux déplacements des nouveaux habitants	■ Bruit et émissions de polluants atmosphériques liés aux flux induits par à la fréquentation des opérations touristiques autorisées	
Q7 	En quoi la procédure favorise-t-elle la réduction des consommations d'énergie et des émissions de GES et l'adaptation au changement climatique ?	■ Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées au bâti (performance énergétique) ■ Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES (transports : mixité fonctionnelle, modes actifs) ■ Développement des EnR ■ Développement de formes urbaines favorisant l'adaptation au changement climatique (compacité du bâti, utilisation de matériaux biosourcés, végétalisation)	■ Modification d'une zone UE en zone UH2 générant des consommations d'énergie liées à l'accueil de nouveaux habitants	■ Consommations énergétiques et émissions de GES liées à la réalisation des opérations touristiques autorisées par la MDC2 (phase travaux, exploitation, flux induits par à la fréquentation)	

A l'aune du tableau de synthèse ci-avant il apparaît que :

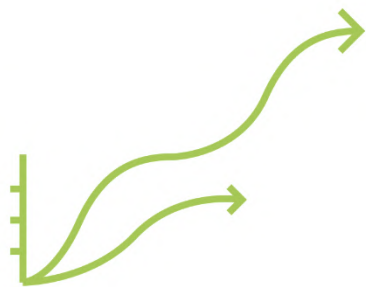
- ❖ **Les thématiques les moins impactées** par les procédures sont le **paysage**, qui fait l'objet de plusieurs dispositions en faveur de l'intégration des aménagements autorisés, et **les émissions de gaz à effet de serre et consommation énergétiques**, les développements programmés restant globalement mesurés et les diverses procédures comportant des dispositions en faveur de la performance énergétique et climatique du bâti et des mobilités ;
- ❖ Pour les autres thématiques, chacune des procédures a globalement des effets **neutres ou négatifs qui, bien que cumulés, sont toutefois globalement compensés par les positifs**. Les risques d'incidences seront par ailleurs été traités de manière individualisée dans chacune des procédures par la mise en œuvre de mesures ERC ;
- ❖ Par ailleurs, les évolutions prévues par chacune des procédures auront des effets :
 - **supplémentaires** : cumuls d'effets liés à des évolutions similaires (exemples : végétalisation des espaces prévue dans la MS7 et la MDC1) ;
 - **complémentaires** : mesures individualisées en faveur du développement des énergies renouvelables prévues dans la MS7

Les effets cumulés des diverses procédures ne devraient *a priori* pas être notables.



Chapitre V. Synthèse des mesures ERC

5





Article R151-3 du code de l'urbanisme

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

L'évaluation de la MS7 du PLU a permis d'analyser, au fur et à mesure, les effets des évolutions sur l'environnement et de prévenir ses conséquences dommageables, dès l'amont. Il s'agit donc de mesures correctrices, directement appliquées à la conception du document, et qui n'apparaissent pas à la lecture du document final.

En complément ont été proposées des mesures pour éviter **E**, réduire **R** ou compenser **C** les incidences négatives résiduelles de la mise en œuvre du plan. Ont également été proposées des mesures d'accompagnement **A** destinées à optimiser les effets positifs.

UNE DEMARCHE ITERATIVE :

Suite à une première version de l'évaluation environnementale sur la base du dossier qui avait fait l'objet de la demande « cas par cas auprès de la MRAE, la commune a souhaité intégrer un certain nombre de mesure préconisées.

Afin de mettre en évidence cette démarche, le tableau des mesures n'a pas été modifié, mais complété afin d faire apparaître ces « intégrations de mesure »

Les intégrations de mesures apparaissent de la façon suivante : en dessous de l'observation faite dans la première version, la case en couleur fait apparaître la mesure intégrée « chemin faisant ».

A □	Favoriser la recherche de stationnements mutualisés entre les diverses opérations Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement communs aux trois secteurs de la MS7
------------	--

Tableau n°21. Synthèse des mesures proposées

Type de mesure	Mesures
Ressources du sol et du sous-sol	
A □	Favoriser la recherche de stationnements mutualisés entre les diverses opérations Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement communs aux trois secteurs de la MS7
R	Prévoir, dans la zone UV-oap1* ou dans l'OAP que les espaces libres, et en particulier la marge de recul, doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux et/ou minéraux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.
R	Définir un plafond pour le nombre de places de visiteurs
	Etendre le principe de réemploi des matériaux à tous les secteurs

Type de mesure	Mesures
A	Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement pour chacun des trois secteurs.
Biodiversité	
A	Il est possible d'optimiser l'intérêt des espaces végétalisés en termes de biodiversité en précisant, dans l'OAP ou dans le règlement de la nouvelle zone UHv-oap1*, que les espaces de pleine terre doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet.
	Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement communs aux trois secteurs de la MS7
A	Proposer une liste des espèces envahissantes à proscrire et préciser que cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques ou de crise sanitaire.
	Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement communs aux trois secteurs de la MS7
A	Définir un minimum d'espaces verts exigés dans la zone UHv-oap1* pour combiner densification et préservation d'un cadre de vie de qualité
	Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement du secteur S1
Paysage et patrimoine	
A	Identifier des cônes ou axes de vue à préserver et prévoir un principe d'aménagement demandant que les implantations bâties préservent le maintien de percées visuelles et des perspectives visuelles vers le paysage, notamment depuis les espaces publics et les voies structurantes.
	Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement pour le secteur S2.
A	Le cas échéant, demander un épannelage des constructions pour préserver les vues et favoriser la transition de gabarit
A	Identifier les trois bâtiments d'intérêt patrimonial sur le schéma de l'OAP.
	Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement pour le secteur S2
A	Prévoir un principe d'aménagement visant à ce que le projet s'attache à proposer une densité en adéquation avec le tissu environnant, en privilégiant une fragmentation des volumes bâtis et en garantissant une part minimale (à définir, cf Biodiversité) de surfaces non imperméabilisées
E	Ajout d'un principe de préservation maximale des espaces naturels sur la partie Ouest du secteur S3.
	Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement pour le secteur S3.

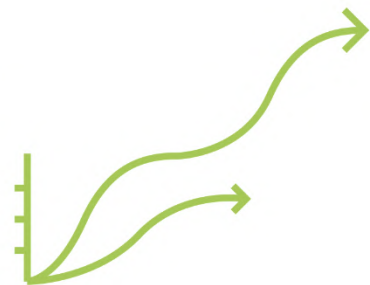
Type de mesure	Mesures
R	Ajout d'un principe limitation de l'émergence des bâtiments par rapport à la RD909 (ancienne RN509).
	Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement pour le secteur S3.
R	Ajout d'un principe un principe « d'effacement » des bâtiments dans la pente, de discrétion de l'architecture et de végétalisation des toitures.
	Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement pour le secteur S3.
A	Prévoir un principe d'aménagement visant à ce que le projet s'attache à proposer une densité en adéquation avec le tissu environnant, en privilégiant une fragmentation des volumes bâtis et en garantissant une part minimale (à définir, cf Biodiversité) de surfaces non imperméabilisées
Pollutions, nuisances et santé	
A	Prévoir l'aménagement d'emplacements publics de stationnement vélo dans les futurs secteurs S2 et S3.
	Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement pour tous les secteurs
A	Généraliser le principe de réemploi des matériaux dans les 3 secteurs
	Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement pour tous les secteurs
R	Dans tous les secteurs, prévoir que chaque pétitionnaire devra envisager, en concertation avec les services compétents de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, les modalités de collecte de la future construction.
	La collecte des déchets ménagers et assimilés se fait en points d'apport volontaire destinés à recevoir les déchets ménagers et assimilés, comprenant les déchets recyclables et non recyclables. Ces derniers devront être intégrés d'un point de vue paysager.
	Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement communs aux trois secteurs de la MS7
A	Prévoir dans l'OAP que tout projet d'ensemble concernant les destinations suivantes : l'habitation, le commerce et les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, doit inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans un espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques relatives à l'installation d'un site de compostage. Lesdits espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de ladite opération (Il s'agira de principes, la compétence de la collecte revenant à la CCVT).
	Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement communs aux trois secteurs de la MS7



Chapitre VI.

Explication des choix et alternatives envisagées

6





Article R151-3 du code de l'urbanisme

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan;

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux enjeux auxquels fait face le territoire, à l'actualité des projets, ou encore aux nouveautés réglementaires.

Mises à jour, modifications et modifications simplifiées, mises en compatibilité, révisions ... Le choix de la procédure et la durée de sa mise en œuvre varient en fonction de l'ampleur des changements apportés.

VI.I. Justification des choix faits au regard des objectifs de protection de l'environnement

La modification simplifiée N°7 a pour objet l'évolution de l'OAP « centre village » du PLU approuvé en 2017. La mise en œuvre de cette OAP à cet endroit se comprend au regard de l'évolution du centre de La Clusaz depuis les années 1950 sous la pression du développement du tourisme hivernal autour du ski.

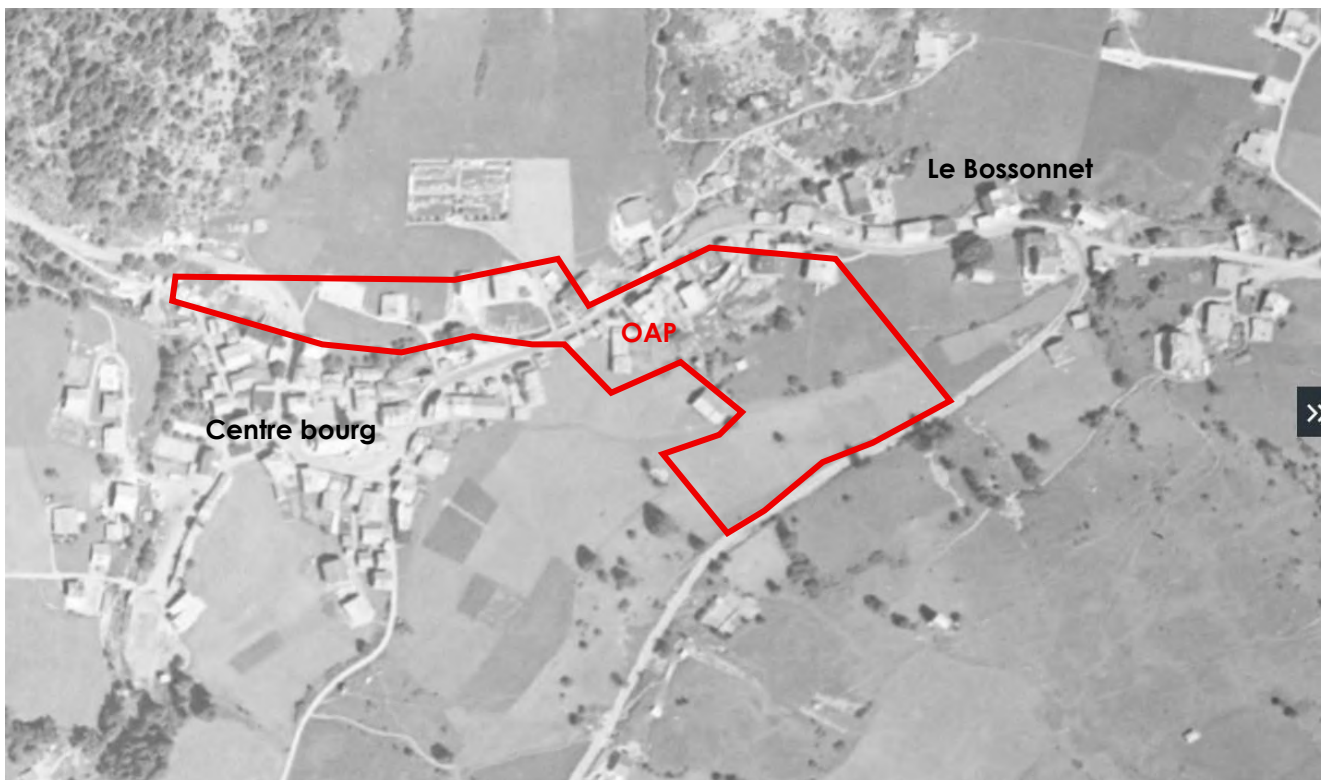


Photo aérienne de 1956 (source IGN)

La structure urbaine centrale de La Clusaz présente deux ensembles principaux : le centre bourg à la confluence des ruisseaux du Nom et du Var et, un peu détaché à l'Est un ensemble de gros bâtiments, au lieu-dit Le Bossonnet, le long de la route du col des Aravis...

On voit que à l'Ouest du centre bourg, sur l'autre rive du ruisseau du Nom quelques gros chalets ont commencé à être construits.

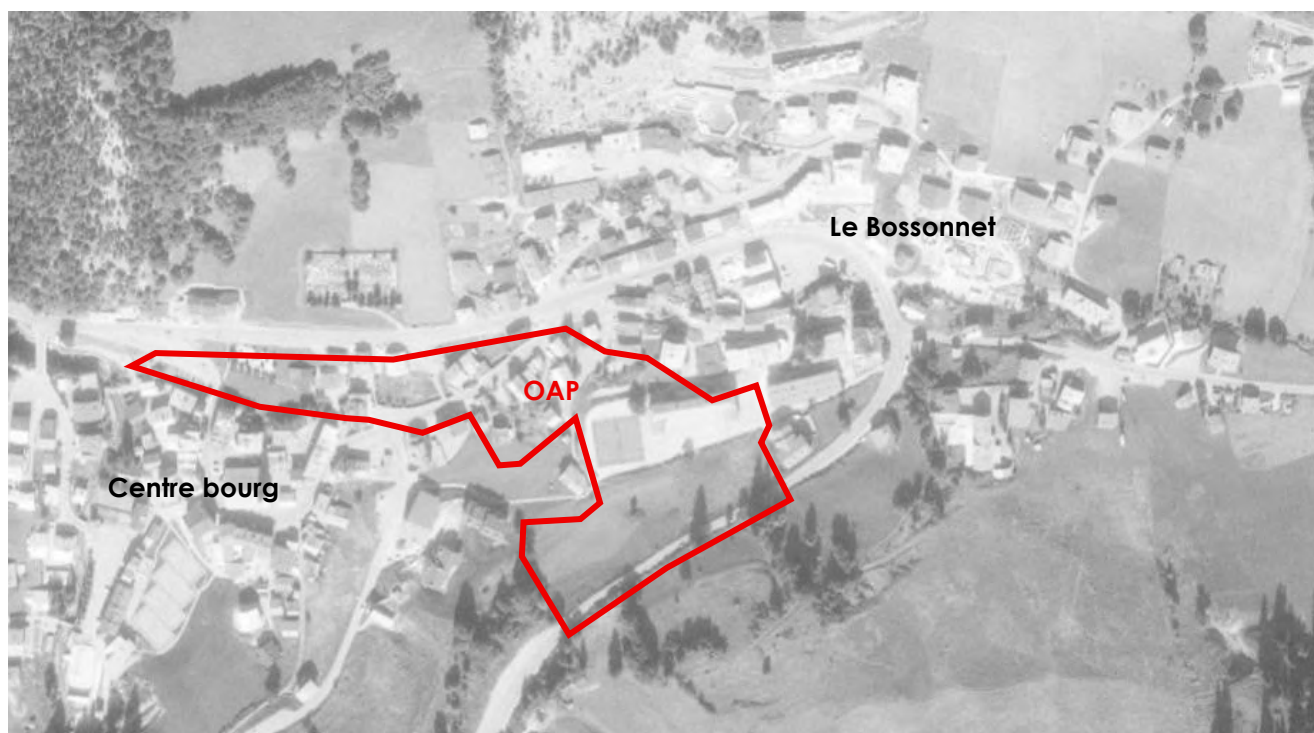


Photo aérienne de 1978 (source IGN)

Vingt ans plus tard, le centre bourg a un peu évolué mais, surtout, le secteur de Le Bossonnet a été complètement transformé amorçant la constitution d'un deuxième centre du village – station.

Dans le secteur de l'OAP, qui a perdu son statut de lieu de passage de la route avec la création au nord de l'actuelle RD909, il ne s'est pratiquement rien passé en dehors de la construction de l'école qui domine le carrefour de l'ancienne et la nouvelle route du col des Aravis...



Photo aérienne de 2000 (source IGN)

Encore 20 ans plus tard. Le centre bourg a fortement changé à l'Est avec la démolition des bâtiments anciens reconstituant un front urbain venant fermer l'espace autour de la nouvelle église. Le village-station au lieu-dit Le Bossonnet s'est développé vers l'Ouest au Nord de la nouvelle route.

Le secteur de l'OAP a lui très peu évolué.

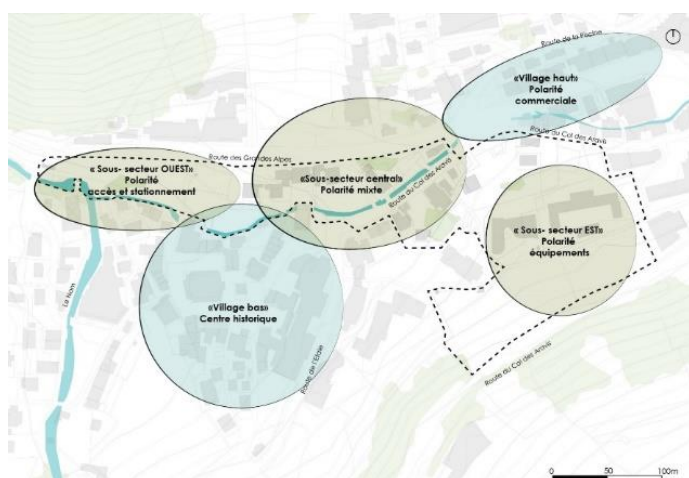


Photo aérienne de 2015 (source IGN)

Au moment de l'approbation du PLU n 2017, le centre bourg et le village station au lieu-dit Le Bossonnet se sont confortés et développés, mais l'espace entre les deux conserve un statut ambigu, peu valorisé alors qu'il est clairement le trait d'union entre les deux cœurs vivants de la commune.

Cela permet de comprendre le choix de réaliser une OAP qui fait alors la différence entre deux secteurs : le secteur au nord du ruisseau du Var et le secteur entre la route du col des Aravis et la RD909 (ancienne RN509) afin de coudre harmonieusement les deux « centres » de La Clusaz.

En 2023, une étude urbaine sur le centre village menée par la commune va permettre d'affiner encore l'analyse et de montrer comment le secteur est marqué par trois entités différentes.



Les trois entités - Etude Citadia (Juin 2023)

C'est à partir de cette étude qu'il apparaît nécessaire de faire évoluer l'OAP « centre village » dans le cadre de la modification simplifiée N°7 afin de la redécouper en trois secteurs :

Un secteur Nord, situé entre le ruisseau et la RD909 qui est marqué par l'élément naturel de la rivière mais aussi par les trois bâtiments patrimoniaux et les points de vue sur le centre bourg et le clocher,

Un secteur centre, trait d'union entre les deux secteurs centre bourg et Le Bossonnet qui se sont constitués comme cœurs vivants de la commune au cours de ces cinquante dernières années,

Un secteur Sud-Est qui correspond à un secteur d'équipement avec l'école et le pôle petite enfance ainsi que le pôle de loisir et évènementiel déjà autorisé dans le PLU en vigueur.

Cette nouvelle sectorisation apparaît pertinente pour aborder les questions patrimoniales dans la mesure où les enjeux sont différents d'un secteur à l'autre

Sur le secteur Nord, les enjeux environnementaux sont forts avec le passage de la rivière (et les aléas d'inondation qui vont avec), mais aussi de paysage ou patrimoniaux du fait des trois bâtiments anciens et des points de vue sur le village.

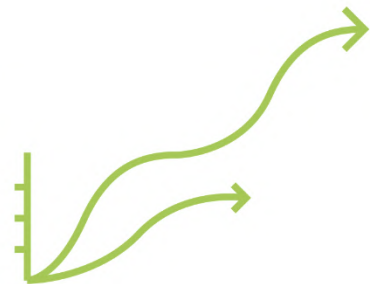
Sur le secteur centre, les enjeux sont d'abord de composition urbaine avec la question de mise en œuvre d'un front de rue pouvant être un trait d'union entre le centre ancien et Le Bossonnet.

Sur le secteur Sud-Est, la présence du site inscrit oblige à une réflexion sur l'intégration dans les espaces formant le fond de décor du centre bourg ancien vu depuis l'Ouest...

Ces questions sous-tendent l'évolution de l'OAP « centre village » portée par la Modification simplifiée N°7 et la présente évolution environnementale, en s'appuyant sur cette caractérisation pertinente des trois secteurs, propose quelques mesures susceptibles d'enrichir encore la nouvelle OAP.



Chapitre VII. Dispositif de suivi





Article R151-3 du code de l'urbanisme

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

La modification du PLU ne constitue qu'une première étape d'une démarche dont la dynamique doit se poursuivre après l'approbation du document.

L'accompagnement et le suivi actif de la mise en œuvre des orientations de la procédure, ainsi que l'évaluation de ses effets sur le territoire, font partie intégrante de cette démarche.

Les indicateurs proposés sont ciblés sur les enjeux prioritaires et/ou les plus susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre de la modification simplifiée n°7.

Au vu de l'évaluation environnementale, ils sont ciblés sur :

Tableau 1. Dispositif de suivi

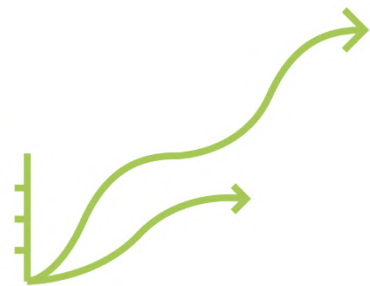
Thématique	Objectif	Indicateur(s)	Source des données	Périodicité
Mobilité	Chemin piéton le long du ruisseau du Var (S2)	Principes de l'OAP	Projet d'aménagement	Bilan du PLU
Patrimoine	Mise en valeur des trois bâtiments d'intérêt patrimonial (S2)	Principes de l'OAP	Permis de construire	A chaque permis
Paysage	Mise en valeur des points de vue sur le centre bourg et le paysage lointain (S1, S2, S3)	Principes de l'OAP	Projet d'aménagement et permis de construire	A chaque permis de construire et bilan du PLU
Paysage	Constitution d'un front de rue (S1)	Principes de l'OAP	Permis de construire	A chaque permis de construire
Paysage	Discretion architecturale des bâtiments d'équipement (S3)	Principes de l'OAP	Permis de construire	A chaque permis de construire

Thématique	Objectif	Indicateur(s)	Source des données	Périodicité
Paysage et environnement	Végétalisation des espaces publics (S1, S2)	Surface désimperméabilisée	Projets d'aménagement	Bilan du PLU



Chapitre VIII. Méthodes utilisées

8



VIII.I. Un outil d'aide à la décision

L'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°7 du PLU de La Clusaz vise à limiter son impact écologique dès la conception, en identifiant et **hiérarchisant les enjeux environnementaux** du territoire et en analysant **les effets de la modification**.

Dans le cadre de la modification simplifiée n°7 du PLU de La Clusaz, cette évaluation vérifie la prise en compte des politiques environnementales, analyse les impacts sur l'environnement, et propose des ajustements pour réduire les effets négatifs et renforcer les effets positifs des orientations retenues.

Le **principe de continuité** garantit une cohérence et transparence tout au long du processus. L'évaluation est **intégrée** dès le début de la réflexion de la modification et accompagne le bon déroulé de la procédure selon les principes du développement durable. Elle analyse **en continu** les effets environnementaux, tout en prévenant les conséquences dommageables. Elle sert d'outil d'aide à la décision, orientant les choix sans bloquer le projet, mais en l'améliorant.

Le processus d'évaluation suit une logique **durable et continue** : il commence avec une analyse du contexte environnemental (ex ante), se poursuit avec un suivi, et se termine par un bilan (ex post), chaque phase alimentant la suivante.

L'évaluation environnementale se concentre sur les enjeux majeurs du territoire. Elle ne couvre pas tous les thèmes de façon exhaustive, mais **cible les critères** les plus pertinents selon la sensibilité et l'importance locale des enjeux et projets propres au territoire.

VIII.II. Synthèse des méthodes

VIII.II.a. Articulation avec les plans et programmes

Cette partie de la mission vise à appréhender la bonne prise en compte et/ou compatibilité de la modification avec les documents cadres supra-communaux.

Dans un premier temps ont été sélectionnés les plans et programmes retenus pour cette analyse. Celle-ci a été menée sur la base des documents approuvés et rendus publics à la date de l'exercice.

Au travers de la sélection préalable de ces plans et programmes, il s'agissait d'identifier, le plus en amont possibles les orientations et objectifs auxquels la modification du PLU doit répondre, afin de pouvoir vérifier, chemin faisant leur bonne intégration.

VIII.II.b. État initial de l'environnement

Dans un premier temps, il s'agissait de dresser un état initial de l'environnement stratégique, c'est-à-dire non encyclopédique, mais visant les problèmes principaux pouvant se poser sur le territoire.

Chaque thématique a fait l'objet d'une fiche de synthèse (atouts, faiblesses) qui a permis de formuler les enjeux environnementaux, de redéfinir les priorités de développement au regard de ces enjeux, et de s'assurer de la prise en compte de toutes les dimensions environnementales.

Ces enjeux environnementaux ont été hiérarchisés selon le degré d'urgence de l'intervention traduisant la dimension locale de l'enjeu ainsi que la marge de manœuvre du PLU : elle varie selon que le maître d'ouvrage dispose ou non d'outils à travers le PLU pour répondre à l'enjeu concerné. Trois niveaux de priorité ont ainsi été définis : **faible**, **moyen**, **fort**.

Les sites faisant l'objet de la modification ont fait l'objet d'une visite de terrain le 9/03/2026 afin d'appréhender les enjeux environnementaux en général, et liés au patrimoine bâti en particulier.

VIII.II.c. Évaluation des incidences

L'évaluation de la modification simplifiée du PLU repose sur une grille de questionnaire permettant d'apprécier les effets du projet sur l'ensemble des sujets de l'état initial de l'environnement.

Elle a été élaborée à partir des enjeux issus de l'état initial de l'environnement et de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme qui définit des objectifs environnementaux pour les documents d'urbanisme (utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers, protection des paysages, qualité urbaine, architecturale et paysagère, sécurité et salubrité publiques, prévention des risques, pollutions et nuisances, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, création, préservation et remise en bon état des continuités écologiques, lutte et adaptation au changement climatique, réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie et développement des sources renouvelables ...). La grille comprend **7 questions évaluatives**.

L'analyse de la modification a été menée selon deux approches complémentaires :

- ❖ une analyse globale à l'échelle de la commune ;
- ❖ des focus sur des secteurs/thématiques susceptibles d'être impactés négativement par la MS7.

La procédure de MS7 du PLU de La Clusaz a été soumise à évaluation environnementale après saisine de la MRAE Auvergne-Rhône-Alpes dans le cadre d'un examen au cas par cas en avril 2025 et de la formation d'un recours gracieux en novembre 2025. Ce dernier a fait l'objet d'un **avis conforme de la MRAE**, délibéré le **9 janvier 2026**, qui :

- ❖ à l'aune des documents produits par la commune à l'appui de son recours, a permis de **conclure à l'absence d'incidences notables de la majorité des points de la MS7**, notamment en ce qui concerne les ressources en eau et le trafic routier ;
- ❖ a maintenu la nécessité de réaliser une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux eu égard aux risques d'incidences sur le paysage liés à la suppression de l'identification d'un bâti d'intérêt patrimonial et à la création du pôle d'équipement.

En réponse au principe de proportionnalité, l'évaluation environnementale a porté sur l'ensemble des points de la MS7, avec une attention particulière portée aux risques d'incidences sur le paysage liés à la suppression de l'identification d'un bâti d'intérêt patrimonial.

VIII.II.d. Dispositif de suivi

Les indicateurs de suivi de la MS7 ont été choisis selon 3 critères principaux :

- ❖ **Pertinence et utilité** : L'indicateur doit offrir une image fidèle de l'état de l'environnement, des pressions exercées, et des réponses de la société. Il doit être simple à interpréter, permettre de dégager des tendances et refléter les changements dans l'environnement et les activités humaines. Il doit également servir de référence pour des comparaisons locales, régionales ou nationales, et être comparé à une valeur limite ou de référence pour en évaluer la signification.
- ❖ **Justesse d'analyse** : L'indicateur doit reposer sur des bases scientifiques et techniques solides, s'appuyer sur des normes nationales ou internationales et être compatible avec des systèmes de prévision et d'information fiables.
- ❖ **Mesurabilité** : Les données nécessaires doivent être disponibles, de qualité vérifiée, et mises à jour régulièrement selon des procédures fiables. Les indicateurs doivent être accessibles à un coût raisonnable.

La modification portant essentiellement sur l'évolution d'une OAP qui développe des principes d'aménagement avec lesquels les projets doivent établir un rapport de compatibilité, il n'est pas pertinent de prévoir des « mesures » précises pour les enjeux principaux autour de questions aussi

subjective que la question du paysage ou de l'intégration dans le site. Nous avons toutefois retenu un indicateur mesurable en termes de surface quant à la végétalisation des espaces publics.



Modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Clusaz

Résumé non technique
Septembre 2026



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

1. Présentation du projet de modification	4
1.1. Contexte communal	4
1.2. Les objectifs de la modification simplifiée n°7	4
1.3. Pourquoi une évaluation environnementale ?	4
1.4. Le contenu de la modification	5
2. Démarche d'évaluation environnementale	7
3. Articulation avec les plans et programmes	9
4. Synthèse de l'état initial de l'environnement	11
5. Synthèse des principales incidences de la modification sur l'environnement	15
5.1. Utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers	15
5.2. Protection de la biodiversité et des continuités écologiques	15
5.3. Préservation du paysage et du patrimoine	15
5.4. Adéquation avec la ressource en eau, et la gestion des eaux pluviales et usées	17
5.5. Prise en compte des risques naturels et technologiques	18
5.6. Prise en compte des nuisances et pollutions	19
5.7. Adéquation des besoins énergétiques et adaptation au changement climatique	19
5.8. Incidences sur les sites Natura 2000	20
6. Synthèse des mesures pour éviter, réduire, ou compenser les incidences de la MS7	22
7. Réponse à la demande de la MRAE	27
8. Justification des choix	29
9. Indicateurs de suivi	30
10. Synthèse des méthodes	31

Table des figures

Figure 1. Secteurs concernés par la procédure de modification simplifiée n°7	5
Figure 2. Synthèse - Extrait du zonage modifié dans le cadre de la MS7	6
Figure 3. Synthèse – Les trois secteurs de la MS7	16
Figure 4. Les trois entités (étude citadia – 2023)	29
Figure 5. Dispositif de suivi	30

Table des cartes

Carte 1. Continuités écologiques	12
Carte 2. Patrimoine	13
Carte 3. Risques naturels	14
Carte 4. Sites Natura 2000 à proximité de la commune	21

Glossaire

CCVT : Communauté de communes des Vallées de Thônes

COVNM : Composés Organiques Volatiles Non Méthaniques

DOCOB : Document d'Objectifs (Natura 2000)

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

ENR : Energie Renouvelable

MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

MS7 : Modification simplifiée n°7

NO2 : Dioxyde d'azote

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation

PM : Particulate Matter (particules en suspension, ou particules fines)

PRSE : Plan Régional Santé Environnement

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SRC : Schéma Régional des Carrières

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SOX : Dioxyde de soufre

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

STEP : Station de traitement des eaux usées

ZPS : Zone de Protection Spéciale (réseau Natura 2000)

ZSC : Zone Spéciale de Conservation (réseau Natura 2000)

1. Présentation du projet de modification

1.1. Contexte communal



La Clusaz est une station-village de 1 663 habitants située au cœur du massif des Aravis. Elle fait partie de la communauté de communes des Vallées de Thônes et est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Fier-Aravis, approuvé le 3 mars 2026. Pour encadrer son développement tout en préservant son cadre de vie, la commune s'appuie sur un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, approuvé par une délibération du Conseil Municipal en date du **6 avril 2017**.

1.2. Les objectifs de la modification simplifiée n°7



La commune engage une **modification simplifiée n°7 (MS7)** de son PLU. À la suite des conclusions de l'étude urbaine travaillée en 2022-2023 sur le centre-village de la commune, il apparaît la nécessité d'adapter le PLU : quant aux principes d'aménagement de **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du 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 – et adaptations réglementaires diverses qui en découlent (règlement écrit et graphique ainsi que l'OAP Patrimoniale).

Cette orientation répond à l'objectif du PLU de promouvoir le logement permanent et de faire face au phénomène en cours de baisse démographique. Elle porte des intentions mixtes alliant logements, espaces publics, équipements, activités de loisirs, commerces, services, développement touristique.

1.3. Pourquoi une évaluation environnementale ?

La procédure de modification simplifiée n°7 du PLU de La Clusaz a été soumise à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes, dans le cadre d'un **examen au cas par cas** pour déterminer si une évaluation environnementale était nécessaire. Le dossier complet a été reçu par la MRAe le 18 avril 2025.

Cette demande a fait l'objet d'un avis conforme de la MRAE rendu le 18 juin 2025 sur lequel la commune a enregistré le 10 novembre 2025 un recours gracieux. Il a fait l'objet d'un avis conforme de la MRAe, délibéré le 9 janvier 2026, qui conclut que la MS7 du PLU de La Clusaz reste susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et 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.

1.4. Le contenu de la modification

Le site concerné par la MS7 du PLU de La Clusaz est un secteur urbain dense de centre-village, d'une superficie de 4,74 hectares, qui est encadré par l'OAP n°1 « Centre-village » du PLU en vigueur.

La procédure de modification simplifiée n°7 du PLU de La Clusaz vise à :

- **Redécouper l'OAP en trois secteurs** (contre deux actuellement) et redéfinir les intentions d'aménagement de l'OAP n°1 Centre-village, pour permettre un projet de renouvellement urbain mixte sur l'ensemble de l'OAP ;
- **Faire évoluer légèrement le périmètre de l'OAP** avec de nouvelles parcelles intégrées (soit une augmentation de 602 m²) ;
- **Modifier les principes d'aménagement de l'OAP** : réduction du périmètre du pôle d'équipement, accès et dessertes, formes urbaines, espaces collectifs et de stationnement, programme de construction...
- **Modifier en conséquence les règlements écrit et graphique et l'OAP Patrimoniale** :
 - o Création d'un sous-secteur UHv-OAP1* et suppression du secteur UTV-OAP1 ;
 - o Modification de l'emplacement réservé n°7 (suppression de deux secteurs constitutifs) ;
 - o Suppression de l'identification d'intérêt patrimonial d'une ancienne grange dégradée.

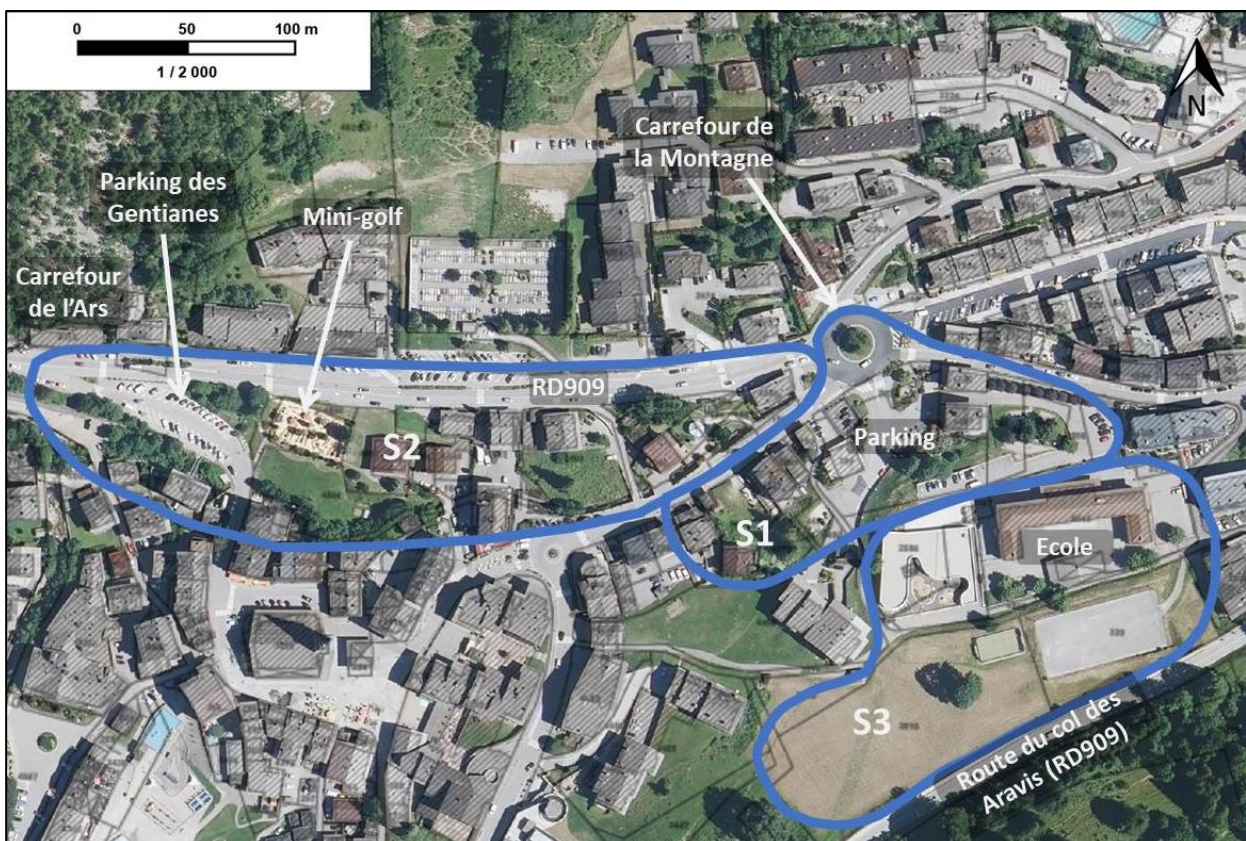


Figure 1. Secteurs concernés par la procédure de modification simplifiée n°7

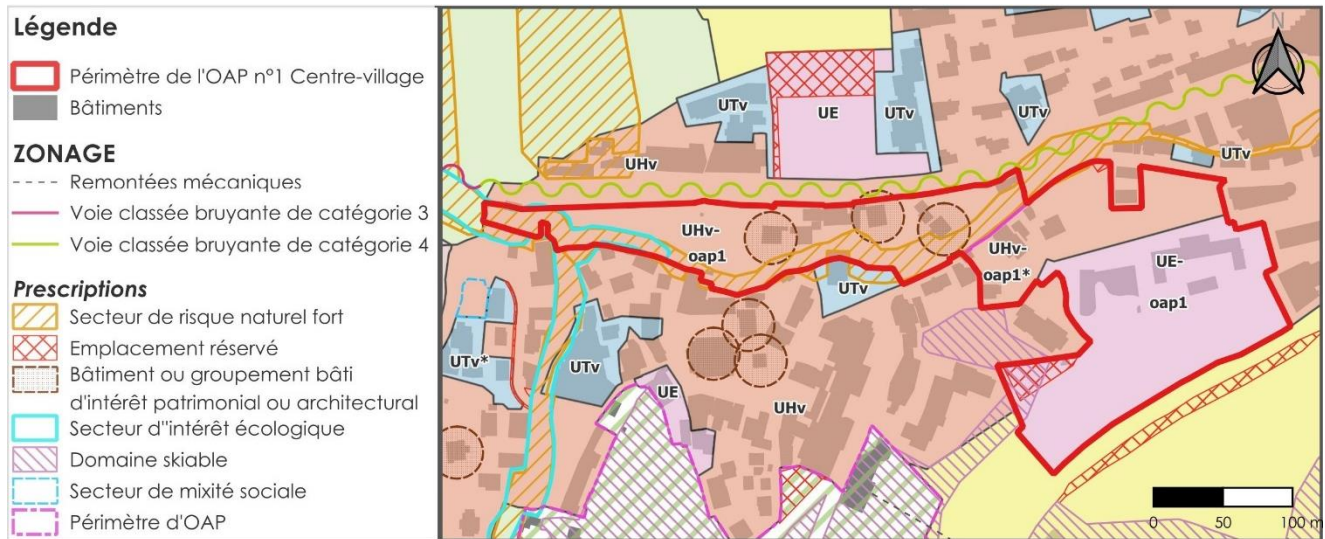


Figure 2. Synthèse - Extrait du zonage modifié dans le cadre de la MS7

2. Démarche d'évaluation environnementale



Conformément à l'article R151-3 du Code de l'urbanisme, le **rapport de présentation** des documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale comprend une présentation résumée des **objectifs du document** et de son contenu ; son **articulation avec les autres documents d'urbanisme** et les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ; une analyse de **l'état initial de l'environnement** et des perspectives de son évolution ; les **incidences notables** probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment sur les **sites Natura 2000** ; l'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu ; la présentation des **mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ; la définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement ; ainsi qu'un résumé non technique.

L'évaluation environnementale a notamment été menée selon :

- Une **démarche intégrée** : L'évaluation environnementale a fait partie, en tant que telle, du processus de modification du PLU. Elle a été associée à la notion de politique d'urbanisme établie au prisme des principes du développement durable impliquant une prise en compte concomitante et transversale des aspects environnementaux, sociaux et économiques.
- Une **démarche temporelle** : L'évaluation environnementale de la modification du PLU s'est inscrite dans une approche « durable » et s'est déclinée sur plusieurs horizons temporels. Chaque étape de l'évaluation s'est nourrie de la précédente et a alimenté la suivante. L'évaluation environnementale a été considérée et comprise, non comme un exercice circonscrit à la préparation de la modification du PLU mais comme le début d'une démarche de longue haleine pour la commune.
- Une **démarche continue** : Même continue, l'évaluation n'a pas consisté en des moments de « rattrapage » des impacts sur l'environnement. Ce dernier a été intégré au projet d'urbanisme, ce qui a impliqué une considération plus interactive et à plus long terme des questions environnementales. L'évaluation environnementale de la modification du PLU a fait en sorte que la prise en compte des objectifs environnementaux accompagne les travaux, permettant d'intégrer les considérations environnementales dans les processus de décision.
- Une **démarche sélective** : L'évaluation environnementale de la modification du PLU n'a pas traité tous les thèmes de l'environnement de façon détaillée et exhaustive. Des critères déterminants d'évaluation ont été choisis, au sein des champs de l'évaluation, au regard de la sensibilité et de l'importance des enjeux environnementaux et projets propres au territoire. Cela afin de s'assurer que l'évaluation environnementale soit bien ciblée sur les enjeux environnementaux majeurs du territoire.
- Une **démarche itérative** : L'évaluation environnementale s'est faite en continu et a nourrit la conception même du projet. Elle a permis d'analyser au fur et à mesure les effets de la modification sur l'environnement et de prévenir ses conséquences dommageables, dès l'amont, par des choix adaptés et intégrés au fur et à mesure de la construction du projet. Elle a été menée par approfondissements successifs. En ce sens, l'évaluation environnementale a constitué un réel outil d'aide à la décision, qui a accompagné la commune dans ses choix tout au long de l'évolution de son document d'urbanisme.
- Un **processus de co-construction** : L'évaluation environnementale a été menée selon une démarche de co-construction, associant très étroitement les élus.

L'évaluation de la modification du PLU repose sur une **grille de 7 questions évaluatives** permettant d'apprécier les effets du projet sur l'ensemble des sujets de l'état initial de l'environnement.

3. Articulation avec les plans et programmes

Les documents d'urbanisme doivent respecter des règles qui leur sont imposées par les lois et règlements et les orientations d'autres documents dits de rang supérieur (ou documents supra).

Les orientations figurant dans le PLU doivent ainsi tenir compte de la hiérarchie entre les documents qui s'est construite autour de 2 rapports d'opposabilité respectant le principe de libre administration des collectivités territoriales : la **compatibilité** (qui implique que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application de celles du document de rang supérieur) et la **prise en compte** (qui induit de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document et de motiver toute disposition contraire).



L'identification des plans et programmes retenus pour l'analyse de l'articulation avec la modification simplifiée n°7 du PLU de La Clusaz a été basée sur les articles L.131-4, L.131-5 et R151-3 du Code de l'Urbanisme, l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme, et l'article R.122-17 du Code de l'Environnement.

Les plans et programmes retenus pour l'analyse de l'articulation avec la modification du PLU sont :

Tableau 1. Articulation avec les plans et programmes

Plans et programmes	Analyse
Loi Montagne 9 janvier 1985	Le projet de MS7 du PLU de La Clusaz s'inscrit en pleine cohérence avec les principes fondamentaux de la Loi Montagne. Le projet porte sur le secteur de l'OAP n°1 « centre-village », qualifié de secteur urbain dense. Les interventions prévues relèvent du renouvellement urbain au sein du tissu déjà bâti. Cette approche garantit le respect du principe de continuité de l'urbanisation avec les bourgs et hameaux existants, évitant ainsi l'étalement urbain dans les espaces naturels ou agricoles. Ensuite, la modification vise à renforcer la fonction de village-habité de la station en développant une offre de logements permanents et sociaux (à hauteur de 35 % minimum sur l'ensemble de l'OAP). En favorisant la mixité entre habitat, commerces et services de proximité, le projet répond à l'objectif de la loi de soutenir le développement local tout en luttant contre les déséquilibres démographiques liés à la forte pression des résidences secondaires. Par ailleurs, la modification impose des prescriptions strictes en matière de qualité architecturale et d'insertion paysagère. L'accent est mis sur le respect de l'identité patrimoniale locale et l'adaptation des constructions à la topographie montagneuse, assurant ainsi la protection du cadre de vie exceptionnel de la station-village. Enfin, tout en confortant l'activité économique touristique nécessaire à la commune, le projet cherche un équilibre avec les besoins des résidents à l'année. Cette conciliation entre aménagement touristique et vie locale est au cœur de l'esprit de la Loi Montagne pour assurer la pérennité des communautés montagnardes.
Le SCoT Fier Aravis 3 mars 2026	Le projet de MS7 est compatible avec les prescriptions du SCoT Fier-Aravis. Le projet s'inscrit prioritairement dans une stratégie de renouvellement urbain et de gestion économe de l'espace en concentrant le développement au sein de l'enveloppe bâtie du centre-village, ce qui permet de préserver les espaces naturels et agricoles périphériques contre l'étalement urbain. Il répond aux objectifs sociaux et démographiques du territoire en imposant une mixité fonctionnelle et sociale forte, avec notamment un quota de 35 % de logements sociaux pour favoriser l'habitat permanent. Parallèlement, la modification soutient une économie touristique durable en diversifiant l'offre de loisirs et en modernisant l'hébergement, tout en intégrant des exigences strictes en matière de performance énergétique, de mobilités douces et de gestion du stationnement. Enfin, le respect du cadre paysager et des risques naturels, couplé à une densification verticale maîtrisée, assure une insertion harmonieuse du projet qui renforce la centralité de La Clusaz conformément à l'armature territoriale définie à l'échelle du bassin de vie.

Plans et programmes	Analyse
Le PCAET de la CCVT 3 mars 2026	La MS7 du PLU s'inscrit globalement en cohérence avec les objectifs du PCAET. En privilégiant la requalification d'un secteur déjà urbanisé, elle limite l'artificialisation des sols et préserve les équilibres écologiques. Le projet contribue à la transition énergétique et climatique du territoire en favorisant la performance énergétique des constructions, le recours aux énergies renouvelables et le développement des mobilités douces. Il participe également à l'amélioration du cadre de vie, tout en accompagnant le développement économique local sans accroître significativement les pressions sur les ressources.

La modification simplifiée n°7 du PLU de La Clusaz est compatible avec les plans et programmes de rang supérieur.

4. Synthèse de l'état initial de l'environnement

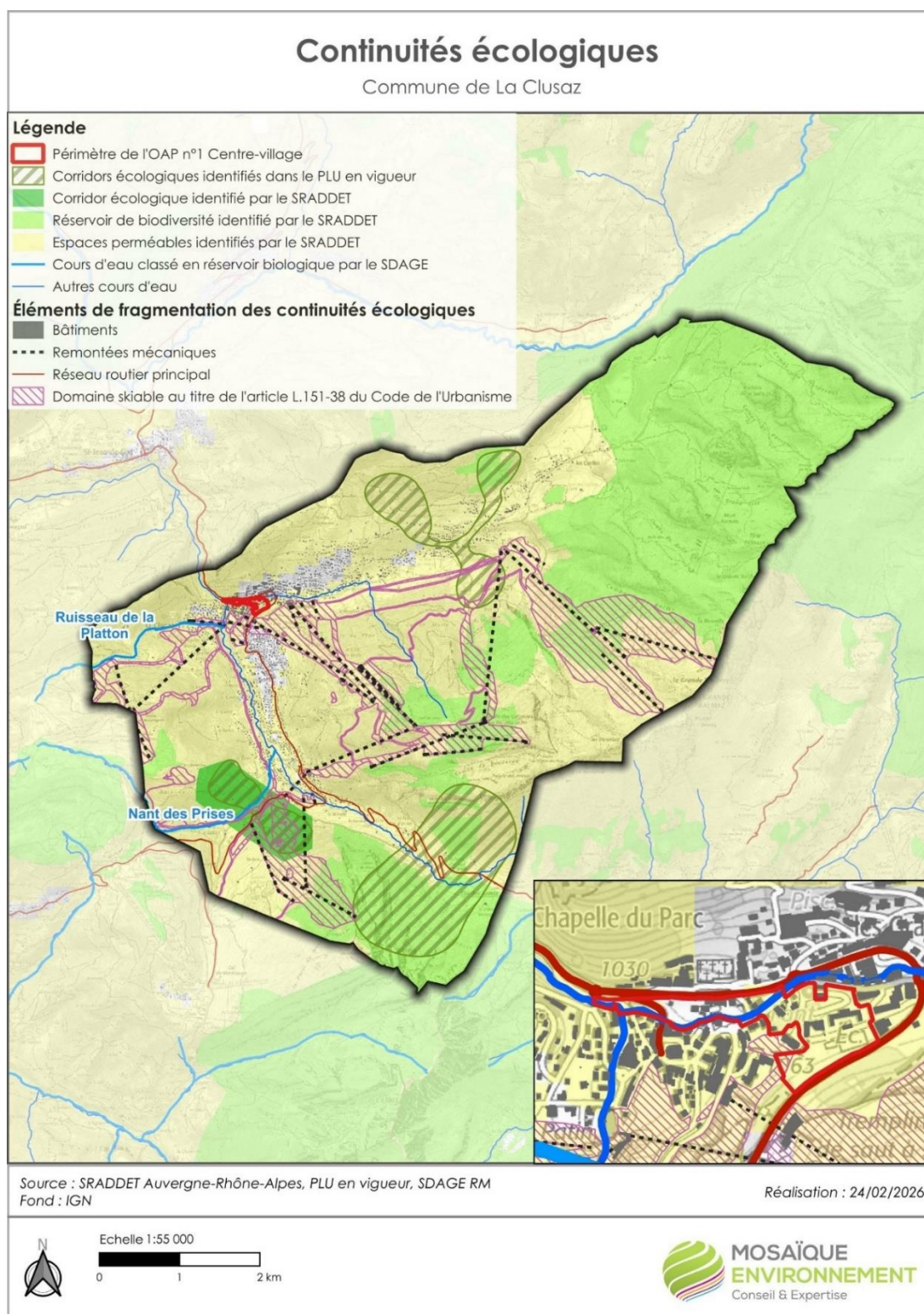
Dans le cas particulier de la modification simplifiée n°7, qui porte sur l'OAP n°1 « centre-village », l'état initial de l'environnement met en évidence les principales caractéristiques de la commune pour chaque thématique environnementale traitée, ainsi que les spécificités éventuelles du secteur concerné par les évolutions.

Les composantes environnementales du territoire sont résumées ci-après. Les enjeux ont ainsi été hiérarchisés selon 3 niveaux : fort à très fort (■), modéré à fort (■), faible à modéré (■).

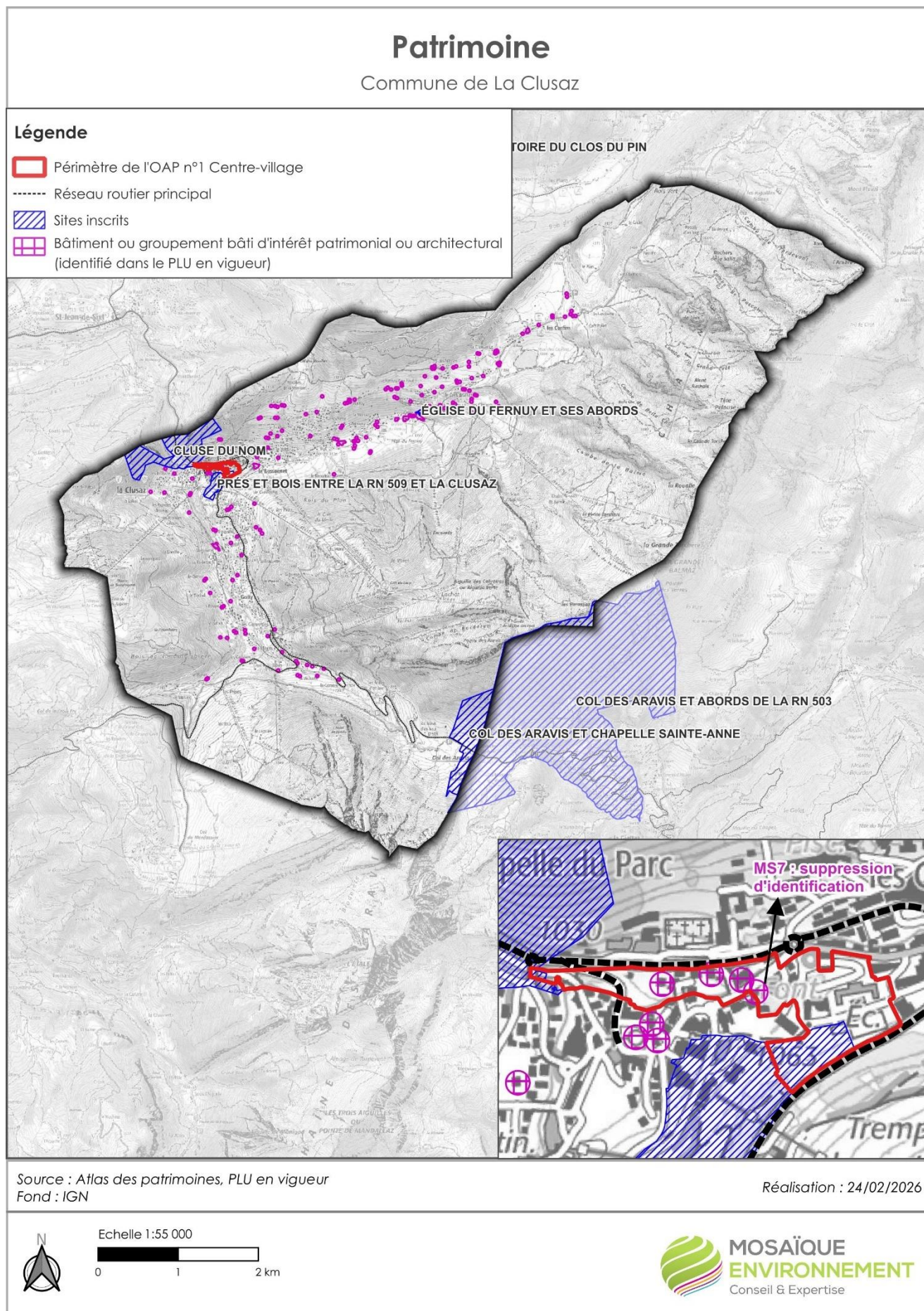
Tableau 2. Constats et enjeux

Thématique	Enjeux et priorité	
Cadre physique	La prise en compte de la topographie et de la nature des sols dans le projet d'aménagement.	■
	La maîtrise de l'artificialisation des sols.	■
	Le maintien des espaces végétalisés urbains	■
Ressource en eau	La préservation et la restauration des milieux aquatiques et humides (qualité, quantité)	■
	La sécurisation de l'alimentation en eau potable pour réduire la vulnérabilité (limitation des pollutions, économie de la ressource, amélioration du rendement, maintien de sa qualité).	■
	La maîtrise de la consommation en eau touristique, principal facteur de pression.	■
	Le maintien de la conformité du système de traitement des eaux usées.	■
	La prise en compte de la gestion intégrée des eaux pluviales pour les futurs projets, et du cycle de l'eau dans sa globalité.	■
Biodiversité – TVB	La préservation, la valorisation et la restauration du ruisseau du Var, traversant le centre-bourg.	■
	La préservation des éléments de nature ordinaire dans le projet d'aménagement.	■
Paysage et patrimoine	L'intégration paysagère des nouveaux aménagements.	■
	La préservation du patrimoine communal, qu'il soit bâti ou naturel.	■
	La limitation de création de nouvelles valeurs dépréciantes.	■
Risques	La prise en compte de l'inconstructibilité stricte des zones rouges du Plan de Prévention des Risques (PPR) de La Clusaz approuvé le 15 avril 2013 et modifié le 23 octobre 2018	■
	La prise en compte des prescriptions constructives en zone bleue : Pour le reste du périmètre situé en zone bleue, l'enjeu est d'intégrer des mesures de réduction de la vulnérabilité pour permettre l'aménagement en toute sécurité.	■
	La préservation du ruisseau du Var (préservation de l'écoulement naturel notamment) et la gestion adaptée de ses berges.	■
	La prise en compte du risque sismique moyen.	■
Nuisances et pollutions	La prise en compte du classement sonore de la RD909 (catégorie 4) et la réduction à la source des nuisances et pollutions et des populations exposées.	■
	La promotion de modes de chauffage décarbonés : Le chauffage étant la source principale de particules fines PM2.5 sur la commune, le projet d'aménagement doit favoriser des solutions énergétiques performantes et peu émissives pour ne pas dégrader la qualité de l'air locale	■
	La poursuite des efforts pour atteindre les objectifs du Grenelle en matière de réduction et de valorisation des déchets.	■
	L'intégration de la connaissance des sites pollués dans l'anticipation des projets et des changements d'usages.	■

Thématique	Enjeux et priorité
Énergie et climat	La réduction des émissions de GES et consommations énergétiques liées au bâti : Favoriser l'efficacité énergétique des habitations à venir et assurer la réhabilitation des habitations anciennes.
	La réduction des émissions de GES et consommations énergétiques liées aux transports : Mise en place d'une politique de déplacement minimisant l'usage de la voiture individuelle.
	Le développement des énergies renouvelables.



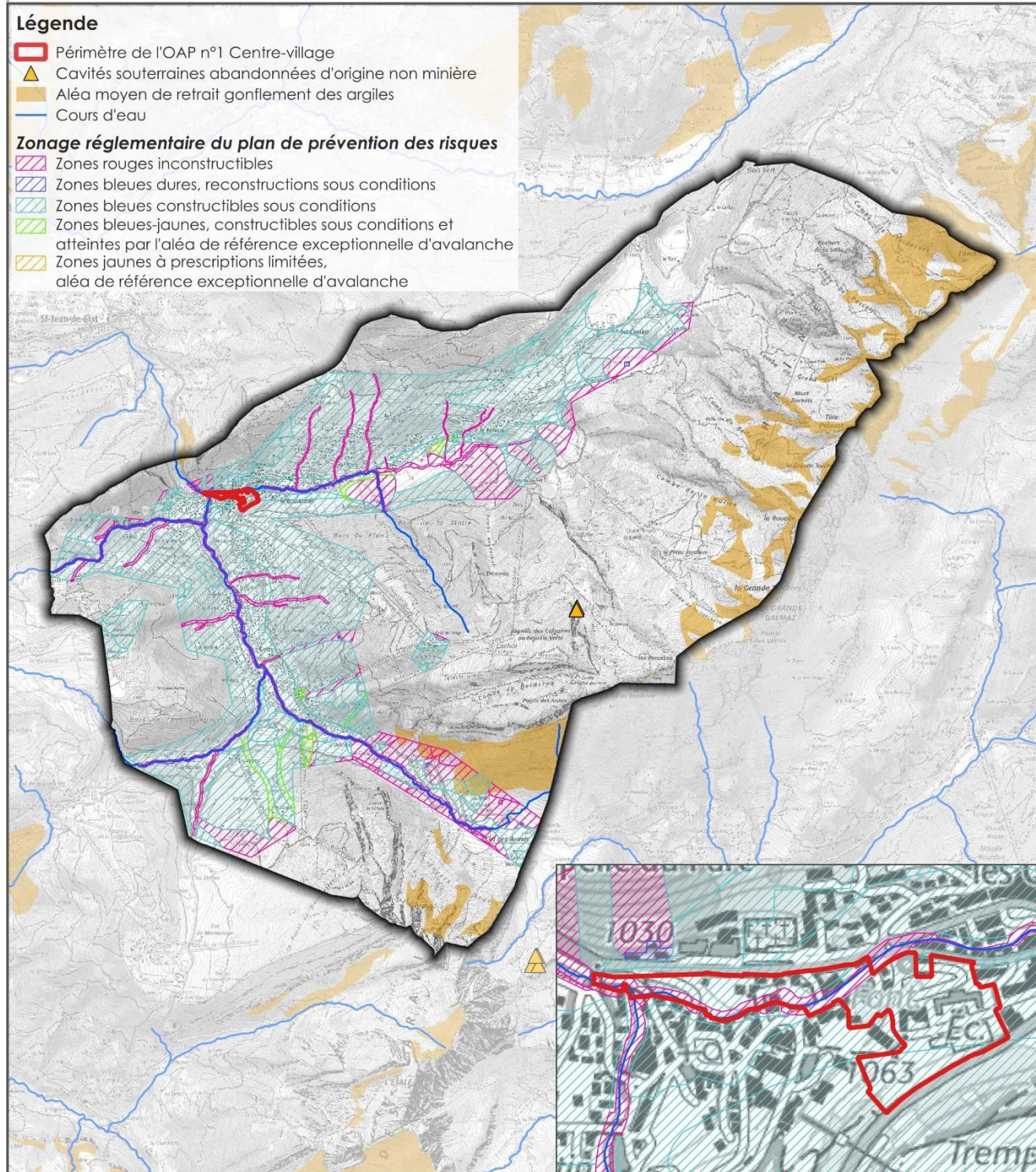
Carte 1. Continuités écologiques



Carte 2. Patrimoine

Synthèse des risques naturels

Commune de La Clusaz



Source : DDT 74, Géorisques 2026
Fond : IGN

Réalisation : 24/02/2026



Echelle 1:52 000



MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Carte 3. Risques naturels

5. Synthèse des principales incidences de la modification sur l'environnement

L'évaluation repose sur une **grille de questionnaire** permettant d'apprécier les effets la modification simplifiée n°7 du PLU de La Clusaz sur l'ensemble des sujets de l'état initial de l'environnement.

5.1. Utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet de MS7 concerne un secteur déjà urbanisé du centre-village et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain, sans nouvelle ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels ou agricoles. Les évolutions réglementaires visent à optimiser l'utilisation du foncier et à permettre une densification du secteur, notamment par l'augmentation des droits à construire, la réduction des reculs et la création d'une nouvelle zone UHv-oap1* avec un coefficient d'emprise au sol encadré.

Le projet prévoit également une mixité fonctionnelle (logements, commerces, services et activités touristiques) afin de renforcer l'attractivité et la proximité des fonctions au centre-village.

Certaines mesures concernent la qualité urbaine et paysagère, comme la végétalisation des espaces publics, le maintien d'espaces verts dans certains secteurs et l'adaptation des constructions à la pente du terrain. Un principe de réemploi des matériaux est également introduit dans tous les secteurs.

Cependant, la suppression de certains projets de parkings en S2, sera compensé par une nouvelle offre en S1, mais pourrait augmenter les besoins en stationnement à certains endroits et renforcer la place de la voiture dans l'espace public.

5.2. Protection de la biodiversité et des continuités écologiques

Le projet de MS7 n'a pas d'incidence directe sur des espèces ou espaces patrimoniaux protégés, le secteur étudié étant déjà urbanisé. La modification contribue à limiter la fragmentation des espaces naturels et agricoles, car elle privilégie la densification et le renouvellement du centre-village plutôt qu'une extension de l'urbanisation vers les espaces périphériques. Cette approche participe à la préservation des milieux naturels et agricoles environnants et limite les phénomènes de mitage.

Les incidences de la MS7 sur la biodiversité restent globalement limitées et plutôt positives, grâce à la densification du centre-village, à certaines mesures de végétalisation et à la revalorisation (voire la renaturation) des berges du ruisseau du Var, même si l'encadrement réglementaire des espaces verts demeure limité au secteur S1 avec une demande de 20% d'espaces végétalisés.

5.3. Préservation du paysage et du patrimoine

La modification simplifiée N°7 a pour objet l'évolution de l'OAP « centre village » du PLU approuvé en 2017. La mise en œuvre de cette OAP à cet endroit se comprend au regard de l'évolution du centre

de La Clusaz depuis les années 1950 sous la pression du développement du tourisme hivernal autour du ski.

En 1950, la structure urbaine centrale de La Clusaz présente deux ensembles principaux : le centre bourg à la confluence des ruisseaux du Nom et du Var et, un peu détaché à l'Est un ensemble de gros bâtiments, au lieu-dit Le Bossonnet, le long de la route du col des Aravis...

Vingt ans plus tard, le centre bourg a un peu évolué mais, surtout, le secteur de Le Bossonnet a été complètement transformé amorçant la constitution d'un deuxième centre du village – station.

Au moment de l'approbation du PLU n 2017, le centre bourg et le village station au lieu-dit Le Bossonnet se sont confortés et développés, mais l'espace entre les deux conserve un statut ambigu, peu valorisé alors qu'il est clairement le trait d'union entre les deux cœurs vivants de la commune.

Cela permet de comprendre le choix de réaliser une OAP qui fait alors la différence entre deux secteurs : le secteur au nord du ruisseau du Var et le secteur entre la route du col des Aravis et la RD909 (ancienne RN509) afin de coudre harmonieusement les deux « centres » de La Clusaz.

C'est à partir de cette étude qu'il apparaît nécessaire de faire évoluer l'OAP « centre village » dans le cadre de la modification simplifiée N°7 afin de la redécouper en trois secteurs :

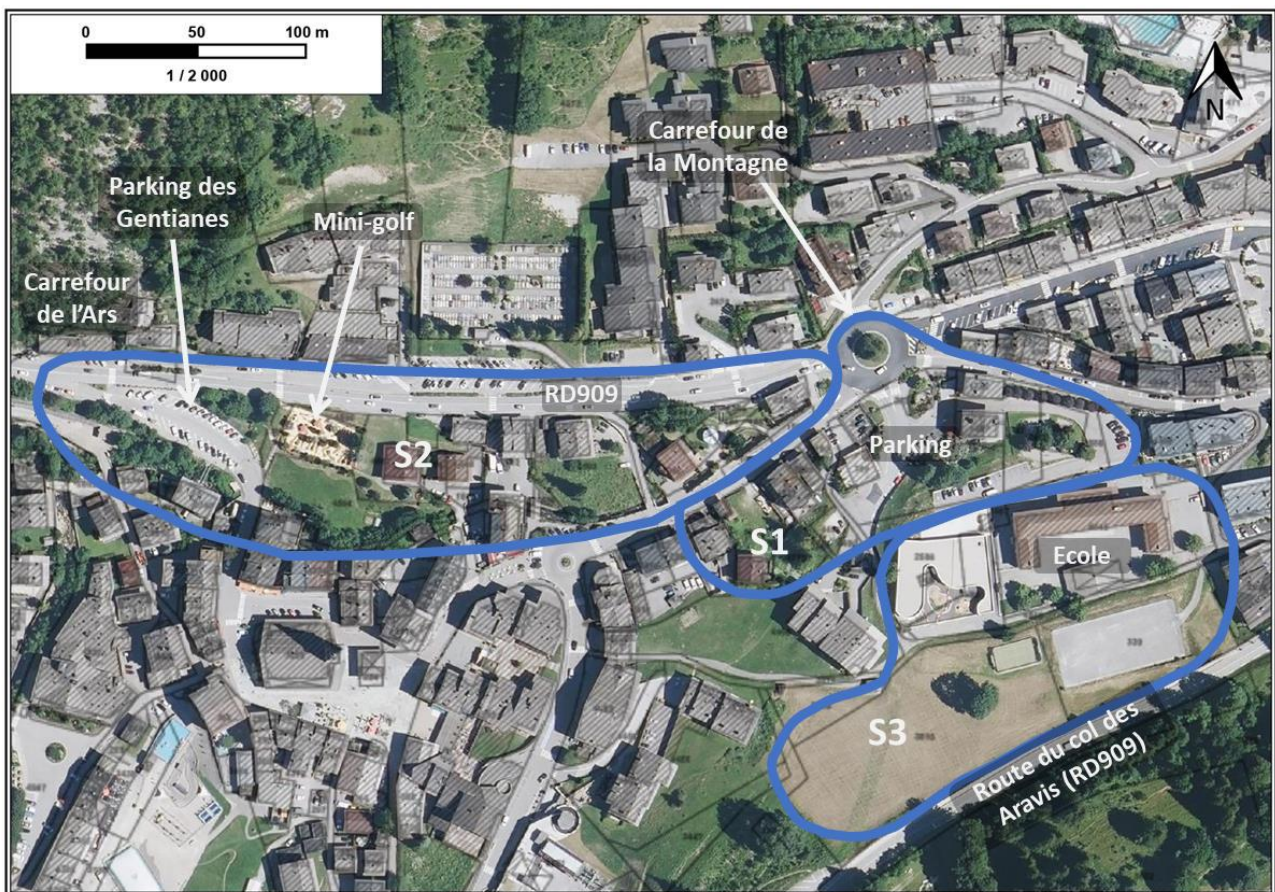


Figure 3. Synthèse – Les trois secteurs de la MS7

Un secteur Nord (S2), situé entre le ruisseau et la RD909 qui est marqué par l'élément naturel de la rivière mais aussi par les trois bâtiments patrimoniaux et les points de vue sur le centre bourg et le clocher,

Un secteur centre (S1), trait d'union entre les deux secteurs centre bourg et Le Bossonnet qui se sont constitués comme cœurs vivants de la commune au cours de ces cinquante dernières années,

Un secteur Sud-Est (S3) qui correspond à un secteur d'équipement avec l'école et le pôle petite enfance.

Cette nouvelle sectorisation apparaît pertinente pour aborder les questions patrimoniales dans la mesure où les enjeux sont différents d'un secteur à l'autre

Sur le secteur Nord (S2), les enjeux environnementaux sont forts avec le passage de la rivière (et les aléas d'inondation qui vont avec), mais aussi de paysage ou patrimoniaux du fait des trois bâtiments anciens et des points de vue sur le village.

Sur le secteur centre (S1), les enjeux sont d'abord de composition urbaine avec la question de mise en œuvre d'un front de rue pouvant être un trait d'union entre le centre ancien et Le Bossonnet.

Sur le secteur Sud-Est (S3), la présence du site inscrit oblige à une réflexion sur l'intégration dans les espaces formant le fond de décor du centre bourg ancien vu depuis l'Ouest.

Les incidences sont donc différentes d'un secteur à l'autre.

Secteur centre (S1) - L'aménagement du centre-village s'articule autour d'une densification maîtrisée qui cherche à concilier développement urbain et préservation de l'identité locale. Si les hauteurs peuvent atteindre 15 m., cette compacité accrue est compensée par des mesures d'insertion paysagère.

Pour éviter tout effet de saturation visuelle, l'OAP impose des percées et des ruptures dans le front bâti, notamment le long de la route du Col des Aravis, afin d'alléger les gabarits perçus.

La vigilance esthétique s'étend aux détails architecturaux, comme la limitation de l'emprise des fenêtres de toit en zone hôtelière (3 % de la toiture), pour garantir une silhouette villageoise harmonieuse.

Secteur Nord (S2) - La protection du patrimoine et du grand paysage demeure une priorité centrale. Le document prévoit le maintien strict des ouvertures visuelles sur le clocher de l'église et les panoramas naturels depuis la RD909. C'est aussi le secteur où se trouvent les trois chalets marqueurs historiques de la commune.

Enfin, la qualité du cadre de vie est renforcée par une gestion attentive des espaces extérieurs. La densité bâtie est équilibrée par la valorisation des berges du ruisseau du Var.

Secteur Sud-Est (S3) - Une priorité est marquée pour la végétalisation des espaces publics, particulièrement dans le secteur S3 où la minéralisation doit être limitée afin de préserver l'intérêt du site inscrit.

L'objectif global est de structurer une entrée de village qualitative tout en améliorant la lisibilité de la centralité urbaine.

5.4. Adéquation avec la ressource en eau, et la gestion des eaux pluviales et usées

L'aménagement des secteurs de l'OAP 1 repose sur une stratégie de gestion durable des ressources et des milieux naturels, articulée autour de trois axes principaux :

- ❖ **Préservation du cycle de l'eau** : le projet préserve la trame bleue en maintenant le principe de revalorisation, voire de renaturation, des berges du Var au sein du futur secteur S2. La capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement (via la STEP intercommunale de Saint-Jean-de-Sixt / La Clusaz) est jugée suffisante pour absorber la charge générée par ces évolutions urbaines.

- ❖ **Gestion adaptée des eaux pluviales** : les futurs aménagements rendus possibles par la MS7 intègrent une gestion anticipée et adaptée des eaux pluviales de telle sorte qu'aucune incidence n'est attendue au niveau des réseaux existants.
- ❖ **Maîtrise de l'imperméabilisation** : bien que le sol présente une mauvaise aptitude à l'infiltration, l'OAP impose des mesures fortes pour limiter le ruissellement. Cela se traduit par une priorité donnée à la végétalisation des espaces publics en secteur S3 pour lutter contre la minéralisation, et par l'obligation de maintenir 20 % d'espaces perméables sur chaque terrain d'assiette en zone UHv-oap1*.
- ❖ **Sécurité sanitaire** : le développement programmé garantit l'absence d'incidence sur la ressource en eau, les secteurs de projet se situant à distance des périmètres de protection des captages.

La MS7 cherche à concilier la densification urbaine avec une protection rigoureuse de la ressource en eau et une intégration paysagère respectueuse des milieux aquatiques.

Il convient par ailleurs de préciser que, sur le volet hébergement, les aménagements prévus ne sont pas corrélés aux Jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver (JOP 2030) dès lors que le village olympique qui accueillera les délégations participant aux épreuves se déroulant sur la commune et au Grand Bornand sera implanté à Saint-Jean-de-Sixt et que les organisateurs, bénévoles, presse ... œuvrant pour les JOP seront hébergés dans le parc touristique existant, sans création de logements supplémentaires à La Clusaz. De ce fait, les JOP n'apporteront pas de pression touristique supplémentaires sur la commune.

5.5. Prise en compte des risques naturels et technologiques

L'aménagement des secteurs de l'OAP 1 repose sur une stratégie de maîtrise des risques naturels et de limitation du ruissellement, articulée autour de trois axes majeurs :

- ❖ **Sécurisation face aux risques hydrauliques** : le projet sanctuarise les zones à fort aléa (zone rouge du PPRn) en n'y autorisant aucune construction au profit d'un cheminement piétonnier le long du cours d'eau. De plus, l'interdiction des constructions enterrées en bord de rivière prévient l'apparition d'effets « poches d'eau ».
- ❖ **Lutte contre l'imperméabilisation** : une règle stricte impose que chaque terrain d'opération dans la zone **UHv-oap1*** comporte au moins **20 % d'espaces perméables**. Cette approche est complétée par l'obligation, déjà existante dans le PLU, de réaliser les places de stationnement en matériaux drainants, sauf contrainte technique majeure.
- ❖ **Végétalisation et gestion des sols** : Dans le secteur S3, la priorité est donnée à la végétalisation des espaces publics plutôt qu'à leur minéralisation. Par ailleurs, une vigilance particulière est portée à la stabilité des sols avec le diagnostic des terrassements à proximité de la RD909 en surplomb.

Cette programmation garantit une urbanisation résiliente qui s'adapte aux contraintes topographiques et hydrologiques du site tout en favorisant l'infiltration naturelle des eaux

5.6. Prise en compte des nuisances et pollutions

L'analyse des incidences prévisibles souligne une volonté de structurer un aménagement plus vertueux avec :

- ❖ **Réduction des nuisances et pollutions liées aux mobilités** : la procédure favorise la mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services) ce qui limite les besoins de déplacements. Cette ambition est soutenue par la création de cheminements doux (liaison Est-Ouest le long du ruisseau du Var, accès au pôle d'équipement) et l'intégration de stationnements vélos, bien que ces derniers soient pour l'instant restreints au futur secteur S1. On notera aussi l'accès facile à la gare routière
- ❖ **Économie circulaire et choix des matériaux** : l'OAP intègre des principes d'utilisation de matériaux biosourcés sur les trois secteurs et encourage le réemploi des matériaux spécifiquement dans le futur secteur S2. Ces mesures visent une gestion optimale des déchets et une réduction des pollutions liées aux activités industrielles.

Si le document confirme l'absence de sols pollués, il faut noter une absence de dispositions sur un point : l'absence actuelle de sites de compostage (compétence CCVT).

L'OAP dessine ainsi un cadre de vie plus apaisé et durable, porté par une architecture bas carbone, mais pourrait encore optimiser sa gestion des déchets (mais qui est de compétence CCVT qui fonctionne aujourd'hui sur un système de Point d'Apport Volontaire (PAV)) et la continuité des aménagements cyclables sur l'ensemble du périmètre.

5.7. Adéquation des besoins énergétiques et adaptation au changement climatique

La MS7 du PLU contribue à la réduction des consommations d'énergie et des émissions de GES à travers plusieurs leviers. Le renouvellement urbain concentre le développement sur des zones déjà urbanisées, proches de la gare routière, limitant l'artificialisation des sols et la perte de puits de carbone. Les nouvelles constructions sont soumises à des exigences de performance énergétique, incluant la compacité du bâti et l'intégration d'énergies renouvelables, et l'utilisation de matériaux biosourcés ou réemployés limite l'empreinte carbone liée à la construction.

Pour le secteur des transports, elle favorise un mode de vie de proximité et le développement des mobilités douces, avec la création de cheminements piétons sécurisés et de stationnements vélo publics, ce qui réduit les déplacements motorisés et les émissions associées.

Enfin, la MS7 renforce l'adaptation au changement climatique par la végétalisation prioritaire des espaces publics et la plantation d'essences locales et variées dans tous les secteurs, améliorant la résilience des aménagements face aux aléas climatiques et limitant les îlots de chaleur urbains.

La MS7 vise à transformer la structure du village pour la rendre plus compacte, plus économe en énergie et s'inscrit ainsi dans une stratégie de sobriété carbone et de résilience climatique.

5.8. Incidences sur les sites Natura 2000

L'évaluation environnementale doit analyser spécifiquement les incidences de la procédure sur les sites Natura 2000. Contrairement au reste de l'évaluation l'analyse est ciblée sur les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites.

Natura 2000 est un réseau de sites naturels visant à préserver la diversité biologique de l'Union européenne. Il regroupe des sites identifiés pour la rareté ou la fragilité des habitats naturels, des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats.

La commune est concernée par **deux sites Natura 2000** (à la fois ZSC et ZPS) : **Les Aravis** (ZSC-FR8201701 et ZPS-FR8212023) et **Plateau de Beauregard** (ZSC-FR8201702 et ZPS-FR8212029).

La commune se trouve également à moins de 10 km des sites Natura 2000 : Massif du Bargy (ZPS-FR8210106 et ZSC-FR8201705) ; Les Frettes - massif des Glières (ZPS-FR8212009 et ZSC-FR8201704) ; Massif de la Tournette (ZSC-FR8201703).



L'OAP sectorielle n°1 est localisée à 1,7km du site de Beauregard et à 3km du site des Aravis.

La modification du PLU est susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000, lorsqu'elle prévoit des possibilités d'urbanisation et d'aménagement à l'intérieur ou à proximité de ce dernier. L'analyse a évalué les risques de détérioration et/ou de destruction d'habitats naturels (par consommation d'espaces), le risque de détérioration des habitats d'espèces ; les risques de perturbation du fonctionnement écologique du site ou de dégradation indirecte des habitats ; et les risques d'incidences indirectes sur les espèces mobiles qui peuvent effectuer une partie de leur cycle biologique en dehors du site Natura 2000.

La MS7 concerne le réaménagement du centre-village situé en cœur de la zone urbaine et un pôle Indoor situé en limite de la zone urbaine. Seul le réaménagement du centre-village est concerné par cette procédure.

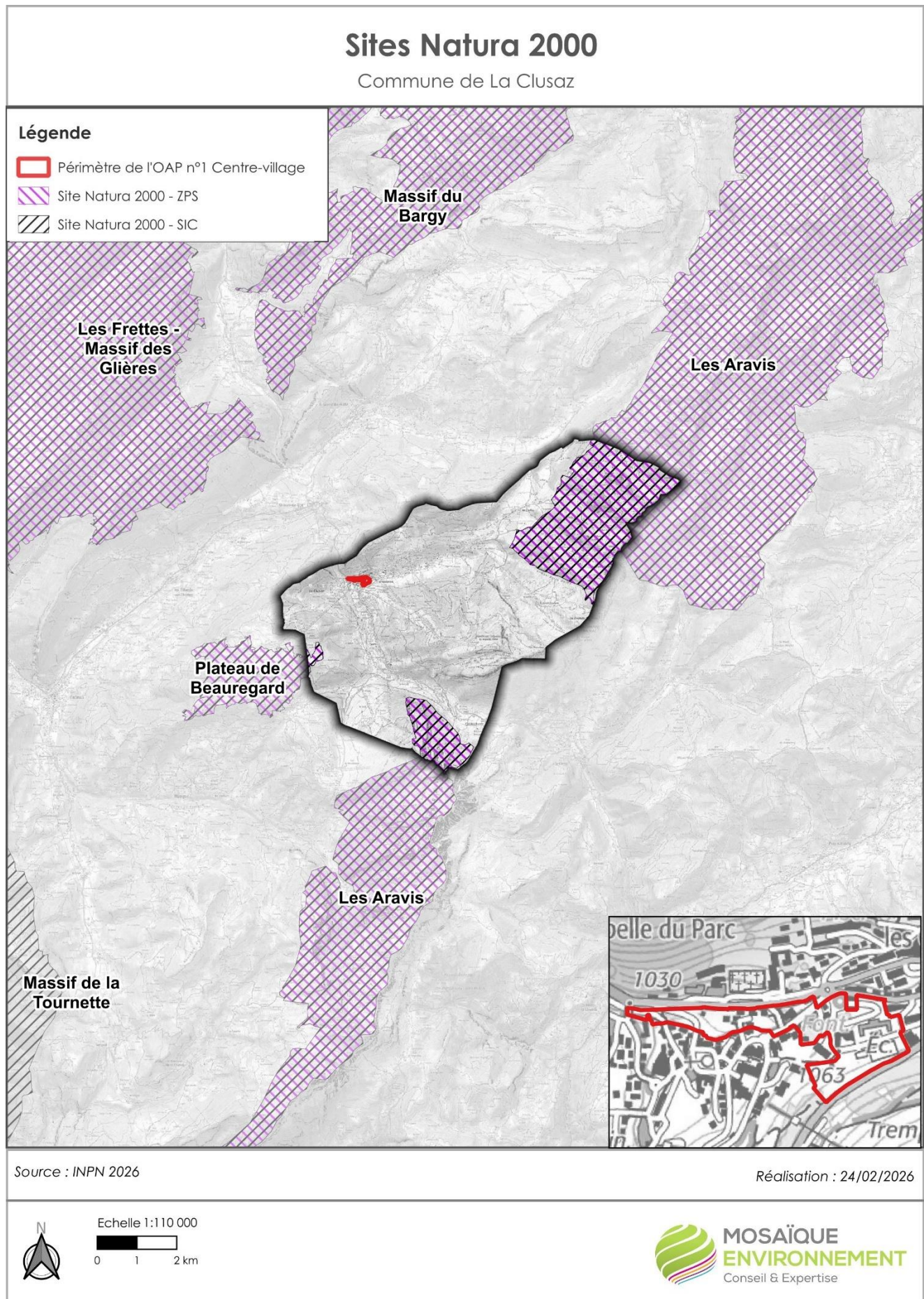
Les secteurs concernés par la procédure sont situés à 1 800 m au nord-est de la zone Natura 2000 ZPS FR8212029 « Plateau de Beauregard » et à 3 km du site des Aravis. De fait, le risque de détérioration et/ou de destruction directe d'habitats naturels d'intérêt communautaire ou d'habitats d'espèces est nul. Pour autant il existe une relation hydrographique entre eux puisqu'ils appartiennent au même bassin versant. Au niveau topographique, les sites Natura 2000 se situent en amont des projets prévus par le projet de PLU.

Ils concernent des espaces urbanisés, exempts de tout réservoir de biodiversité ou de tout corridor : les impacts sur le fonctionnement des écosystèmes du site Natura 2000 seront, de fait, également nuls.

Il en est de même du risque d'impacts sur les espèces mobiles, ces dernières trouvent des habitats naturels bien plus intéressants en dehors de la tâche urbaine.

La MS7 du PLU n'aura pas d'effets notables sur les enjeux de conservation de sites Natura 2000 concernant la commune.

Cette analyse d'incidence est donc limitée en la circonstance, aux éléments demandés au (1°) et (2°) du (I) de l'article R.414-23 du code de l'environnement.



Carte 4. Sites Natura 2000 à proximité de la commune

6. Synthèse des mesures pour éviter, réduire, ou compenser les incidences de la MS7

Des mesures ont été proposées pour éviter **E**, réduire **R** ou compenser **C** les incidences négatives résiduelles de la mise en œuvre de la modification du PLU.

Utilisation économe des espaces agricoles, naturels et forestiers	
Incidences prévisibles	Mesures proposées
Suppression du principe d'aménagement d'un parking souterrain public d'une capacité d'environ 50 places par niveau dans le futur secteur S2 ce qui risque d'accroître les besoins en stationnement en aérien et la place de la voiture sur l'espace public dans le secteur S2. Mais demande d'un parking de 80 places dans le secteur S1.	A Favoriser la recherche de stationnements mutualisés entre les diverses opérations <i>Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement communs aux trois secteurs de la MS7</i>
Réduction de la règle de recul (2 m contre 3 m) pour l'ensemble de la zone UHv-oap1 et UHv-oap1* pour optimiser la surface de plancher des constructions (sauf en cas de constructions d'arcades permettant la circulation piétonne)	R Prévoir, dans la zone UV-oap1* ou dans l'OAP que les espaces libres, et en particulier la marge de recul, doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux et/ou minéraux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.
Pas d'encadrement du nombre de places visiteur en zone UHv-oap1*	R Définir un plafond pour le nombre de places de visiteurs
Pas de principe de réemploi des matériaux dans le futur secteur S1 ni le secteur S3	A Etendre le principe de réemploi des matériaux à tous les secteurs. <i>Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement communs aux trois secteurs de la MS7</i>
Biodiversité et continuités écologiques	
Incidences prévisibles	Mesures proposées
Maintien de l'ambition de simplicité des aménagements et de plantations d'essences locales variées dans les 3 secteurs	A il est possible d'optimiser l'intérêt des espaces végétalisés en termes de biodiversité en précisant, dans l'OAP ou dans le règlement de la nouvelle zone UHv-oap1*, que les espaces de pleine terre doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et

	petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet. <i>Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement communs aux trois secteurs de la MS7</i>
Maintien de l'ambition de simplicité des aménagements et de plantations d'essences locales variées dans les 3 secteurs	[A] Proposer une liste des espèces envahissantes à proscrire et préciser que cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques ou de crise sanitaire. <i>Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement communs aux trois secteurs de la MS7</i>
Pas de réglementation de la part minimum d'espaces verts dans le secteur UHv-oap1*	[A] Définir, au-delà des 20% d'espace perméable, un minimum d'espaces verts exigés dans la zone UHv-oap1* pour combiner densification et préservation d'un cadre de vie de qualité. <i>Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement du secteur S1</i>
Patrimoine et qualité urbaine architecturale et paysagère du territoire	
Incidences prévisibles	Mesures proposées
Dans le futur secteur S2, les constructions ne doivent pas excéder RDC+3+C (hauteur initialement réservée à la seule structure hôtelière existante, les autres étant limitées à RDC+2+C dans l'OAP en vigueur) ce qui peut impacter les vues	[A] Identifier des cônes ou axes de vue à préserver et prévoir un principe d'aménagement demandant que les implantations bâties préservent le maintien de percées visuelles et des perspectives visuelles vers le paysage, notamment depuis les espaces publics et les voies structurantes. <i>Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement communs du secteur S2</i>
	[A] Le cas échéant, demander un épannelage des constructions pour préserver les vues et favoriser la transition de gabarit
Suppression d'un bâtiment identifié comme d'intérêt patrimonial (grange de 40 m²)	Pas de mesure proposée l'incidence est neutre dans la mesure où le bâtiment de 40 m² d'emprise au sol construit dans les années 1950 ne présente pas d'intérêt patrimonial architectural ou urbain.

Les bâtiments identifiés comme d'intérêt patrimonial dans le secteur S2 ne sont pas identifiés dans l'OAP	A Identifier les trois bâtiments d'intérêt patrimonial sur le schéma de l'OAP. Cf focus spécifique <i>Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement du secteur S2.</i>
Le secteur le plus à l'Ouest du secteur S3 est celui sur lequel l'incidence sera la plus forte.	E Ajout d'un principe de préservation maximale des espaces naturels sur la partie Ouest du secteur S3. Cf focus spécifique <i>Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement du secteur S3.</i>
La RD909 (ancienne RD509), frontière du site inscrit « Prés et bois entre RN509 et La Clusaz » dans le paysage doit être respectée en évitant que les nouveaux bâtiments ne viennent fortement la brouiller	R Ajout d'un principe limitation de l'émergence des bâtiments par rapport à la RD909 Cf focus spécifique <i>Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement du secteur S3.</i>
Dans le secteur 3, à l'intérieur du site inscrit « Prés et bois entre RN509 et La Clusaz » les nouveaux bâtiments peuvent bouleverser le « fond de décor » naturel sur lequel, depuis l'Ouest, se détache la silhouette du centre bourg ancien.	R Ajout d'un principe « d'effacement » des bâtiments dans la pente, de discrétion de l'architecture et de végétalisation des toitures Cf focus spécifique <i>Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement du secteur S3.</i>
Principe de compacité du bâti dans les 3 secteurs ce qui peut générer une impression de saturation visuelle si la densité est trop forte et une perte de vues sur le paysage naturel	A Prévoir un principe d'aménagement visant à ce que le projet s'attache à proposer une densité en adéquation avec le tissu environnant, en privilégiant une fragmentation des volumes bâtis et en garantissant une part minimale (à définir, cf Biodiversité) de surfaces non imperméabilisées
Protection de la ressource en eau	
Incidences prévisibles	Mesures proposées
	Sans objet
Risques	
Incidences prévisibles	Mesures proposées
	Sans objet
Santé	

Incidences prévisibles	Mesures proposées
Pas de dispositions en faveur de l'aménagement d'emplacements publics de stationnement vélo dans les futurs secteurs S2 et S3	A Prévoir l'aménagement d'emplacements publics de stationnement vélo dans les futurs secteurs S2 et S3. <i>Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement communs aux trois secteurs de la MS7</i>
Pas de principe de réemploi des matériaux dans le futur secteur S1 ni le secteur S3	A Généraliser le principe de réemploi des matériaux dans les 3 secteurs. <i>Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement communs aux trois secteurs de la MS7</i>
Pour le secteur de l'OAP n°1, 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	R Dans tous les secteurs, prévoir que chaque pétitionnaire devra envisager, en concertation avec les services compétents de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, les modalités de collecte de la future construction. La collecte des déchets ménagers et assimilés se fait en points d'apport volontaire destinés à recevoir les déchets ménagers et assimilés, comprenant les déchets recyclables et non recyclables. Ces derniers devront être intégrés d'un point de vue paysager. Ce point peut être visés dans l'OAP, mais la compétence d'installation reste à la CCVT. <i>Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement communs aux trois secteurs de la MS7 .</i>

Aucune disposition en faveur de la mise en place de sites de compostage (mais compétence CCVT)	A Prévoir dans l'OAP que tout projet d'ensemble concernant les destinations suivantes : l'habitation, le commerce et les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, doit inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans un espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques relatives à l'installation d'un site de compostage. Lesdits espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de ladite opération. <i>Cette préconisation a été intégrée dans les principes d'aménagement communs aux trois secteurs de la MS7 .</i>
Adéquation des besoins énergétiques et adaptation au changement climatique	
Incidences prévisibles	Mesures proposées
	Sans objet

7. Réponse à la demande de la MRAE

Demande 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 ;

Dans la partie état initial de l'environnement, nous avons développé l'histoire du développement urbain de La Clusaz pour montrer comment le village du début du XX^e siècle s'est fortement transformé sous la pression du développement touristique des années 1970 avec la préservation de quelques éléments patrimoniaux comme le clocher, seul reste de l'église d'avant 1970 et les trois bâtiments préservés le long du ruisseau du Var et repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Quant au quatrième bâtiment repéré au titre de l'article L151-19, une analyse du cadastre de 1924 et des photos aériennes anciennes montre que ce petit édicule de 40 m² d'emprise au sol a été édifié dans les années 1950 en lieu et place d'une annexe (encore plus petite en surface) d'un grand bâtiment agricole dont il ne reste plus aujourd'hui qu'une partie située en retrait de la route.

Ce bâtiment, contrairement aux trois autres au Nord du ruisseau du Var, ne présente donc pas d'intérêt patrimonial ni au niveau historique, ni au niveau architectural.

Demande 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.

La présente évaluation environnementale s'est appuyée sur l'étude historique du développement urbain du centre bourg de La Clusaz et sur l'étude urbaine réalisée par la commune en 2023 pour montrer comment la nouvelle sectorisation proposée dans l'OAP est particulièrement pertinente quant à la question des enjeux patrimoniaux pour cette partie du bourg relativement hétérogène à l'interface entre le centre bourg ancien et le village station au lieu-dit Le Bossonnet.

Le secteur 3 correspond au développement des équipements en extension de l'ensemble ancien au lieu-dit Le Bossonnet et présente des bâtiments dont la forme est d'abord liée à leur fonction d'équipement. Il s'agit, de fait, d'un secteur urbain nouveau proposant une image urbaine d'équipement, loin du langage architectural néo-régional de type « chalet » utilisé dans les développements depuis le centre bourg. L'implantation de ces bâtiments d'équipement, brutale dans les années 1950/1960 a commencé à se faire « discrète » avec le pôle enfance...

L'enjeu sera ici de s'inscrire dans cette évolution de l'approche urbaine et architecturale qui cherchera à s'intégrer au site et, en particulier, à la pente, en prenant en compte le site inscrit ayant fait l'objet d'un arrêté en août 1945.

L'évaluation environnementale propose de prendre en compte la question du rapport paysager au centre bourg et en particulier au clocher, témoin du village du début du XX^e siècle. Elle propose des mesures permettant de prendre en compte les deux points de vue importants :

Vue depuis l'Ouest

L'enjeu de paysage et de patrimoine est ici celui de la préservation de ce **fond décor**. Il est ici relativement fort en particulier par rapport au clocher qui émerge. Toutefois, il est de moins en moins fort au fur et à mesure que l'on s'éloigne vers l'Est et que des bâtiments ont déjà commencé à

s'installer dans la pente : d'abord deux immeubles de logements (dont un à l'intérieur du site) puis les grands équipements que sont l'école et le pôle enfance...

On notera aussi que la ligne de la RD 909 (ancienne RN509) est un élément fort dans le paysage, surtout depuis qu'un ensemble d'arbres se sont développés au-dessus.

Vue depuis l'Est

L'enjeu de paysage et de patrimoine est ici celui de la préservation **d'un premier plan** de près devant le village au creux de la confluence entre le ruisseau du Nom et le ruisseau du Var.

Cet enjeu est le moins fort au niveau du secteur 3 de l'OAP, en particulier lorsque l'on est au-dessus des deux équipements de l'école et du pôle enfance qui ne se donne pas à voir avec le centre bourg. Il convient surtout ici de conserver la vue dégagée depuis la RD909 (ancienne RN509) vers le paysage lointain.

Comme cela est rappelé dans l'évaluation environnementale, Il convient de préciser que, dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver (JOP 2030), 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 MS7 ne sont pas corrélées à cet évènement.

De ce fait la question de « l'héritage des jeux » ne se pas pour le secteur **S3** qui a vocation à accueillir des équipements pour répondre aux besoins des habitants ou au développement du tourisme en dehors de l'évènement particulier que représentent les Jeux Olympiques et Paralympiques 2030.

La même remarque vaut pour la question des mobilités qui a été étudiée pour répondre au besoin des habitants et des touristes.

.

8. Justification des choix

La modification simplifiée N°7 a pour objet l'évolution de l'OAP « centre village » du PLU approuvé en 2017.

Au moment de l'approbation du PLU n 2017, le centre bourg et le village station au lieu-dit Le Bossonnet se sont confortés et développés, mais l'espace entre les deux conserve un statut ambigu, peu valorisé alors qu'il est clairement le trait d'union entre les deux cœurs vivants de la commune.

Cela permet de comprendre le choix de réaliser une OAP qui fait alors la différence entre deux secteurs : le secteur au nord du ruisseau du Var et le secteur entre la route du col des Aravis et la RD909 (ancienne RN509) afin de coudre harmonieusement les deux « centres » de La Clusaz.

En 2023, une étude urbaine sur le centre village menée par la commune va permettre d'affiner encore l'analyse et de montrer comment le secteur est marqué par trois entités différentes.

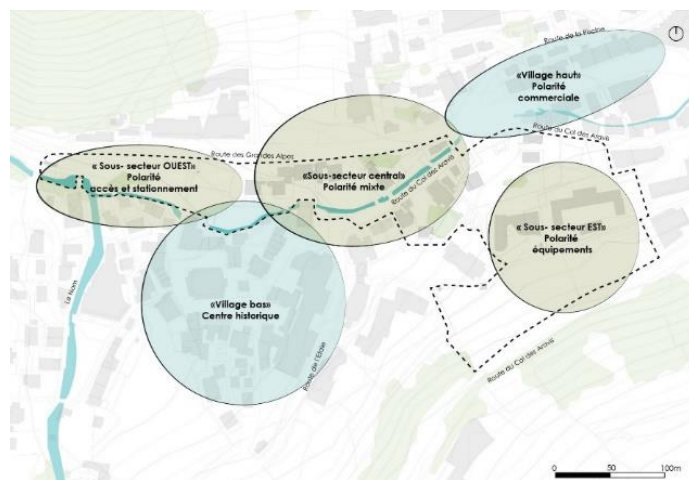


Figure 4. Les trois entités (étude citadia – 2023)

C'est à partir de cette étude qu'il apparaît nécessaire de faire évoluer l'OAP « centre village » dans le cadre de la modification simplifiée N°7 afin de la redécouper en trois secteurs.

Ce travail a permis d'affiner l'approche de l'OAP en particulier au niveau de l'analyse urbaine, paysagère, architecturale et patrimoniale afin de traiter de manière pertinente les incidences du développement urbain.

9. Indicateurs de suivi

Les indicateurs proposés sont ciblés sur les enjeux prioritaires et/ou les plus susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre de la modification.

Thématique	Objectif	Indicateur(s)	Source des données	Périodicité
Mobilité	Chemin piéton le long du ruisseau du Var (S2)	Principes de l'OAP	Projet d'aménagement	Bilan du PLU
Patrimoine	Mise en valeur des trois bâtiments d'intérêt patrimonial (S2)	Principes de l'OAP	Permis de construire	A chaque permis
Paysage	Mise en valeur des points de vue sur le centre bourg et le paysage lointain (S1, S2, S3)	Principes de l'OAP	Projet d'aménagement et permis de construire	A chaque permis de construire et bilan du PLU
Paysage	Constitution d'un front de rue (S1)	Principes de l'OAP	Permis de construire	A chaque permis de construire
Paysage	Discretion architecturale des bâtiments d'équipement (S3)	Principes de l'OAP	Permis de construire	A chaque permis de construire
Paysage et environnement	Végétalisation des espaces publics (S1, S2)	Surface désimperméabilisée	Projets d'aménagement	Bilan du PLU

Figure 5. Dispositif de suivi

10. Synthèse des méthodes

Articulation avec les plans et programmes

Cette partie de la mission vise à appréhender la bonne prise en compte et/ou compatibilité de la modification avec les documents cadres supra-communaux. Dans un premier temps ont été sélectionnés les plans et programmes retenus pour cette analyse. Celle-ci a été menée sur la base des documents approuvés et rendus publics à la date de l'exercice.

Au travers de la sélection préalable de ces plans et programmes, il s'agissait d'identifier, le plus en amont possibles les orientations et objectifs auxquels la modification du PLU doit répondre, afin de pouvoir vérifier, chemin faisant leur bonne intégration.

État initial de l'environnement

Dans un premier temps, il s'agissait de dresser un état initial de l'environnement stratégique, c'est-à-dire non encyclopédique, mais visant les problèmes principaux pouvant se poser sur le territoire.

Chaque thématique a fait l'objet d'une fiche de synthèse (atouts, faiblesses) qui a permis de formuler les enjeux environnementaux, de redéfinir les priorités de développement au regard de ces enjeux, et de s'assurer de la prise en compte de toutes les dimensions environnementales.

Ces enjeux environnementaux ont été hiérarchisés selon le degré d'urgence de l'intervention traduisant la dimension locale de l'enjeu ainsi que la marge de manœuvre du PLU : elle varie selon que le maître d'ouvrage dispose ou non d'outils à travers le PLU pour répondre à l'enjeu concerné. Trois niveaux de priorité ont ainsi été définis : **faible**, **moyen**, **fort**.

Évaluation des incidences

L'évaluation de la modification du PLU repose sur une grille de questionnement permettant d'apprécier les effets du projet sur l'ensemble des sujets de l'état initial de l'environnement. La grille comprend **7 questions évaluatives**.

L'analyse de la modification a été menée selon deux approches complémentaires : une analyse simplifiée des points sans incidences prévisibles sur l'environnement : une analyse détaillée de ceux appelant à la vigilance.

Il a aussi été vérifié l'absence d'incidences négatives sur les sites Natura 2000 du territoire et à proximité.

Dispositif de suivi

Les indicateurs de suivi de la modification sont choisis selon 3 critères principaux, pertinence, justesse d'analyse et mesurabilité. Ils doivent être **pertinents**, reflétant clairement les pressions, états et réponses liées à l'environnement. Ils doivent permettre des **comparaisons** dans le temps et l'espace, tout en étant compréhensibles. Ils reposent sur des bases scientifiques fiables, s'alignent sur des normes reconnues et s'intègrent dans des systèmes d'information cohérents. Enfin, ils doivent être **mesurables** grâce à des données disponibles, vérifiées, actualisées régulièrement, et accessibles à un coût raisonnable.

Ainsi, les indicateurs de suivi sont choisis pour refléter au mieux l'évolution des enjeux environnementaux du territoire et l'impact de la modification. Ils doivent être ciblés en fonction des enjeux spécifiques, facilement mobilisables, bien renseignés et restreints en nombre, afin de garantir l'efficacité du suivi.

Ingénieurs Conseils
spécialisés dans le domaine
des études Hydrauliques
Eau potable – Assainissement
Rivière – Irrigation



His&O
hydraulique
ingénierie
systèmes
& organisation

Les Carrés
533 Route de Saint Ours
74540 Chainaz-Les-Frasses
France
fax : +33 (0)9 57 16 25 01
cel. : +33 (0)6 22 41 84 45

His&O SARL
RCS : Annecy
TGI 490 829 652 (2006 B 544)
Code APE : 742 C
N° Organisme Formateur :
82 74 02082 74

Pièce-jointe n°6

DOSSIER :
NC-CL_BBR2025-003A

Rédacteur : V. CLAEYS
Révision : A – Etablissement
Date d'émission : 30/10/2025

NOTE DE CALCULS - MEMOIRE

ACTUALISATION DU BILAN BESOINS RESSOURCES / LA CLUSAZ

SECTEUR COMMUNAL SELON FONCTIONNEMENT 2025



La Clusaz
Haute Savoie - France

COMMUNE DE LA CLUSAZ

Services Techniques
Interlocuteurs : M. DGS / Responsable Neige
Mairie de LA CLUSAZ
Service des Pistes -1 place de l'Eglise – BP n°6 - 74220 LA CLUSAZ

Sommaire

1	OBJET DE LA NOTE	3
2	CONTEXTE ET SECTEUR D'ETUDE	4
2.1	RAPPEL DE LA DEMANDE INITIALE	4
2.2	LOCALISATION DU CONTEXTE DU PROJET ET DONNEES DISPONIBLES	5
2.3	LOCALISATION DU CONTEXTE AEP	6
3	BILAN BESOINS RESSOURCES DU SECTEUR D'ETUDE	7
3.1	CONTEXTE.....	7
3.2	RESSOURCES DU SECTEUR	7
3.3	QUALITE DE L'EAU DU TERRITOIRE	9
3.4	BESOINS ACTUELS	10
3.5	CAS DES PERSPECTIVES DU SECTEUR	10
3.6	METHODOLOGIE APPLIQUEE	11
3.7	BILAN BESOINS RESSOURCES.....	12
4	CONCLUSION	14
5	ANNEXES.....	15

1 OBJET DE LA NOTE

La commune de LA CLUSAZ souhaite actualiser son bilan besoins ressources en eau potable sur son territoire dans le cadre modification simplifiée n°7 de son PLU.

Le présent document correspond au rendu sommaire de cette demande.

L'objectif de la présente note est de préciser la méthodologie appliquée et d'établir le bilan demandé sur la base des éléments de données concertées avec le Maître d'Ouvrage.

2 CONTEXTE ET SECTEUR D'ETUDE

2.1 RAPPEL DE LA DEMANDE INITIALE

La commune de La Clusaz mène une modification simplifiée n°7 de son PLU, qui vise à favoriser la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 en ajustant les règles du PLU.

Cette modification simplifiée est soumise à l'avis conforme de la MRAE dans le cadre du cas par cas.

La MRAE a rendu un avis qui prescrit une évaluation environnementale car elle considère que la Modification Simplifiée du PLU aura des impacts sur l'environnement et la santé humaine.

La commune souhaite faire un recours contre cet avis et solliciter un nouvel avis, en démontrant qu'il n'y a pas d'impact sur l'environnement et la santé humaine.

En matière d'eau, la commune souhaite disposer d'une étude besoins / ressources afin de démontrer que les consommations futures ne seront pas significativement supérieures aux consommations actuelles, puisque nous sommes d'ores et déjà dans une zone urbanisée et que les constructions futures ne vont pas développer de consommations supplémentaires significatives.

2.2 LOCALISATION DU CONTEXTE DU PROJET ET DONNEES DISPONIBLES

Le contexte est détaillé dans les annexes à la présente note de calculs :

- Avis MRAE : 250618 Avis conforme MRAE
- Dossier Cas par Cas : 20250417_Annexe3Autoevaluation_V1.pdf
- Modification n°7 / PLU : 20250416_PLU LCZ_MS7_Notice.pdf

Rappel du site concerné :

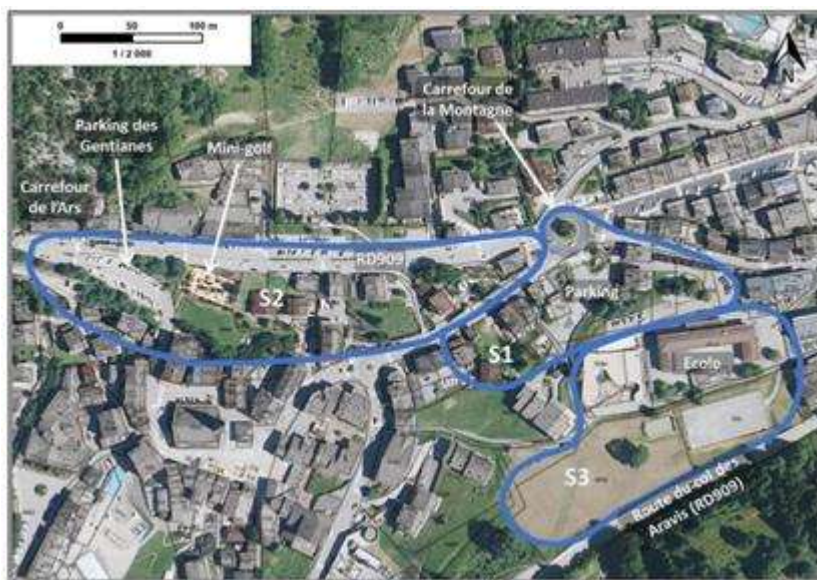
Photo satellite du site/ Citadia Conseil



Rappel du contenu de la modification simplifiée n°7 visant à :

- redéfinir les orientations d'aménagement de l'OAP 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 :
1. 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 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) ;

2. Le secteur n° 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) ;
 3. Le secteur n° 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 en conséquence le règlement écrit, le règlement graphique et l'OAP patrimoniale afin d'adopter les nouveaux principes d'aménagement



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

2.3 LOCALISATION DU CONTEXTE AEP

Le contexte d'eau potable du territoire est décrit dans l'étude Cas par Cas annexée.

Le sujet de la ressource en eau est pris en compte par la commune, qui a prévu récemment deux axes de travail au niveau des aménagements au-delà du programme général :

- *AXE1 - La création d'un réservoir supplémentaire de 850m³ à Combe Rouge pour sécuriser - l'approvisionnement en gravitaire du village*
- *AXE2- La sécurisation des stockages d'eau par la mise en place d'une bâche alimentaire sur la retenue de la Ferriaz (prévue en mai-juin 2025). La commune disposera alors d'une réserve de 47 000 m³*

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable du territoire est relativement vétuste (2017-2019). L'actualisation du Bilan besoins ressources est l'objet de la présente note de calculs

3 BILAN BESOINS RESSOURCES DU SECTEUR D'ETUDE

3.1 CONTEXTE

La commune de La Clusaz mène une modification simplifiée n°7 de son PLU, qui vise à favoriser la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 en ajustant les règles du PLU.

Dans le cadre des projets de révision du Plan Local d'Urbanisme, La commune de La Clusaz souhaite mettre à disposition de ses projets d'urbanisme sur son secteur une actualisation du bilan besoins ressources de son territoire.

Rappelons que la compétence "eau potable" de ce secteur est communale. Un délégataire intervient sur la gestion de l'Eau potable du territoire : la SPL « O des Aravis ».

L'ensemble de ce territoire est structuré en différents secteurs hydrauliques identifiables.

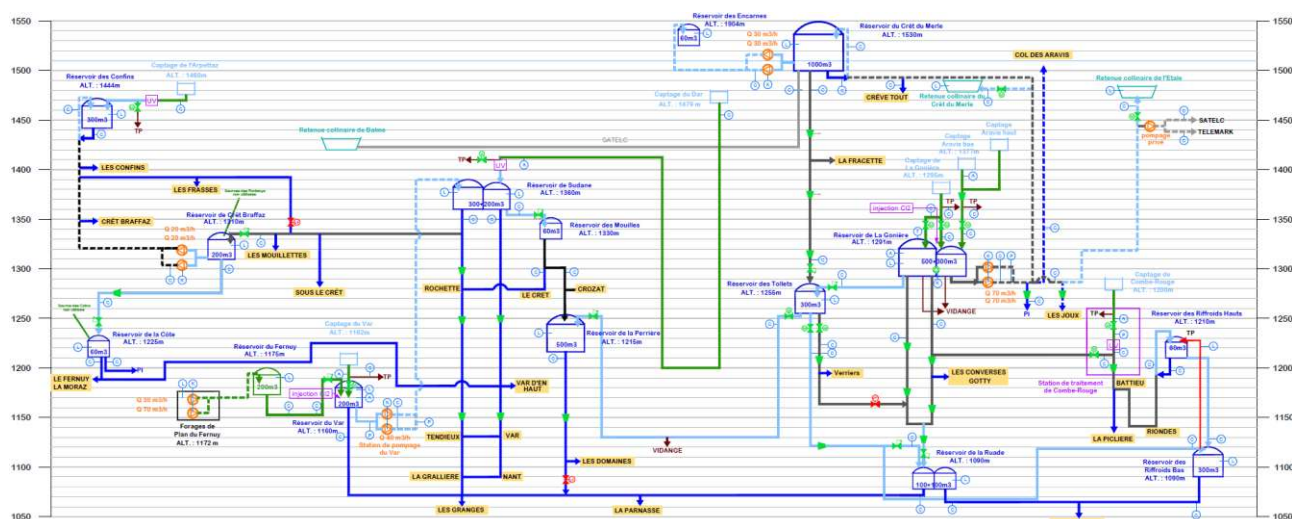
Le contexte du présent document concerne le périmètre « centre », mais à l'échelle de la commune, il existe des maillages entre les différentes unités de distribution, ce qui permet de sécuriser l'alimentation en eau potable.

Ce service n'est pas étendu à d'autres communes actuellement.

Remarque : Un projet de maillage avec les territoires voisins est à l'étude. Il n'est pas intégré au bilan besoin ressource actuel pour mémoire.

3.2 RESSOURCES DU SECTEUR

Le complexe d'adduction du service est illustré sur l'extrait du synoptique suivant :



Les ressources exploitées par le délégataire O des Aravis sur ce service sont détaillées ci-après :

RESSOURCES						
Nom de la ressource	Débit d'étiage historique (l/s) / Volume de stockage (m³)	Débit autorisé l/s	Débit retenu pour le bilan l/s	Mobilisation journalière	Volume journalier retenu situation actuelle	Volume journalier retenu situation future*
La source de la Gonière,	5.56	DUP 22/12/1995	5.56 l/s	480.00 m³/j	480.00 m³/j	384.00 m³/j
Stockage ressource Ferriaz	47 000 m³	Soutien AEP /ACS	24.48 l/s	2115.00 m³/j	2115.00 m³/j	2115.00 m³/j
La source des Aravis (2 captages)	3.77	DUP / Etude	3.77 l/s	326.00 m³/j	326.00 m³/j	260.80 m³/j
La source de Combe-Rouge	3.33	DUP 22/12/1995	3.33 l/s	288.00 m³/j	288.00 m³/j	230.40 m³/j
La source du Var,	1.39	DUP 22/12/1995	1.39 l/s	120.00 m³/j	120.00 m³/j	96.00 m³/j
La source du Dard,	1.03	DUP 22/12/1995	1.03 l/s	89.00 m³/j	89.00 m³/j	71.20 m³/j
La source de l'Arpettaz,	0.00	DUP 22/12/1995	0.00 l/s	0.00 m³/j	0.00 m³/j	0.00 m³/j
Le forage de Fernuy.	6.02	DUP 22/12/1995	6.02 l/s	520.00 m³/j	520.00 m³/j	416.00 m³/j
Projet de nouvelle ressource ou maillage à l'étude		Projet de maillage en cours non considéré en ressource	0.00 l/s	0.00 m³/j	0.00 m³/j	0.00 m³/j
				TOTAL	3938.00 m³/j	3573.40 m³/j
* hypothèse de réductions de la ressource gravitaire à l'étiage dans le futur (-20%)						

Nota : Les débits d'étiage des ressources actuelles hors retenue de la Ferriaz, représentent 1 823m³/jour dans la configuration d'exploitation disponible. Les valeurs par ressource dans ce tableau représentent le prorata d'exploitation courante en période d'étiage critique. L'équivalence du volume de mobilisation journalière considéré en intégrant le stockage de la retenue de la Ferriaz a été intégré par une ligne spécifique afin d'atteindre une mobilisation journalière effective en situation actuelle.

L'impact climatique a été considéré selon la méthodologie établie par la DDT de la Savoie suite à concertation avec les acteurs des territoires de montagne.

L'impact climatique considéré apparait en cohérence avec une récente étude consultable sur le lien suivant :

https://www.savoie.fr/web/sw_111293/Ose73/EtudedevolutiondesressourceseneauenSavoiedansuncontextedechangementclimatique

Cette étude sur les ressources en territoires Savoyards permet de consolider les coefficients d'abattelements liés à l'évolution climatique dans la méthodologie annexée considérée pour La Clusaz.

L'hypothèse arbitraire de sollicitation du soutien volumique par la retenue de la Ferriaz est la suivante :

<u>Soutien FERRIAZ AEP /ACS</u>	
Durée de soutien	20 équivalent jours de soutien 100%
Rendement traitement	0.9 rendement
Volume utile retenue	47000 m³
Soutien en m³/j	2115 m³/jour
soutien en m³/h	88.125 m³/h
Soutien en l/s	24.479 l/s

3.3 QUALITE DE L'EAU DU TERRITOIRE

L'eau issue des ressources n'est pas traitée, avant distribution, hormis ponctuellement si besoin (Seule une désinfection ponctuelle à l'aide d'eau de javel ou pain de chlore est réalisée directement en cas d'analyse bactériologique non-conforme ou en cas de forte pluie...

Un projet de dispositif d'injection d'eau de javel par pompe doseuse ou d'UV est en cours d'étude afin de permettre, en cas d'urgence ou au besoin, une désinfection complémentaire et rémanente.

La qualité de l'eau du service est illustrée ci-dessous :

Analyses	Nombre de prélèvements réalisés exercice 2023	Nombre de prélèvements non-conformes exercice 2023	Nombre de prélèvements réalisés exercice 2024	Nombre de prélèvements non-conformes exercice 2024
Microbiologie	50	0	51	0
Paramètres physico-chimiques	50	0	51	0

Le taux de conformité est calculé selon la formule suivante :

$$\text{taux de conformité} = \frac{\text{nombre de prélèvements réalisés} - \text{nombre de prélèvements non conformes}}{\text{nombre de prélèvements réalisés}} * 100$$

Cet indicateur est demandé si le service dessert plus de 5000 habitants ou produit plus de 1000 m³/jour.

Analyses	Taux de conformité exercice 2023	Taux de conformité exercice 2024
Microbiologie (P101.1)	100%	100%
Paramètres physico-chimiques (P102.1)	100%	100%

3.4 BESOINS ACTUELS

Principe de Distribution Actuelle :

Le territoire du secteur dispose d'un seul **service de distribution** maillé à partir des points de ressources.

L'exploitation cartographique des données de linéaire et de facturation abonnés est synthétisée dans le tableau suivant.

L'ensemble des installations est suivi en télésurveillance.

BESOINS					COMMENTAIRES
Poste de consommation	Nombre d'unités	Ratio	Besoins journaliers situation actuelle (sur base des données mesurées)	Besoins journaliers situation future	
habitants permanents	1752	150.00 l/j/hab	262.80 m³/j	315.36 m³/j	3344 abonnés / base SCOT + 20% de conso domestique à 2040
Tourisme occupés	15273	150.00 l/j/hab	2291.01 m³/j	2291.01 m³/j	4339 logements secondaires / Tourisimes * 2.5Hab/logts
Neige	0		0.00 m³/j	0.00 m³/j	Priorité AEP : aucun usage de neige n'est fait en priorité sur les usages Eau potable
Modification Simplifiée n°7 du PLUi 62 logements + 75 chambres de tourisimes supplémentaires	343	150.00 l/j/hab	51.38 m³/j	51.38 m³/j	Création de 62 logements et de 75 hébergements touristiques (100% remplissage * 2.5Hab/Eq abonné)
Agriculture	600.00 UGB	100.00 l/j/UGB	60.00 m³/j	60.00 m³/j	Futur 600UGB
Industries (intégré notamment)				0.00 m³/j	Pas de gros Consommateurs / Actualisation 2024
Écoulements permanents (bassins, fontaines...)			0.00 m³/j	0.00 m³/j	Absence d'écoulement permanent, Purgés Antigél comptabilisées
Fuites	76.55	4.00 m³/j/km	236.19	306.20	base RPQS2024 76,55kml + arbitraire fuite m³/h (86210m³/an 2024 = 236m³/jour). Intégration dégradation du service à ILF de 4 ;
		TOTAL	2901.38 m³/j	3023.94 m³/j	Pointe hebdomadaire de 2160m³/jour en 2017

Nota : la demande pour la neige de culture est considérée comme nulle dans ce bilan puisque l'alimentation en eau potable est dans tous les cas prioritaire sur cet usage. Cela est à la fois cadré en exploitation, mais également bien définit réglementairement par les Arrêtés disponibles sur les ressources associées à ces usages.

3.5 CAS DES PERSPECTIVES DU SECTEUR

Perspectives d'urbanisation du territoire couverts par le service.

Le territoire dispose d'un SCOT.

Les perspectives générales ont fait l'objet d'une concertation avec la commune. Elles sont détaillées dans le projet de modification simplifiée n°7 de son PLU

3.6 METHODOLOGIE APPLIQUEE

La méthodologie est celle sur la base de la méthode DDT73 actualisée.

Pour rappel, le bilan est considéré comme :

- **Excédentaire** : si les besoins sont inférieurs à 80% de la ressource mobilisable,
- **Equilibré** : si les besoins sont compris entre 80 et 90% de la ressource mobilisable [des solutions d'améliorations doivent être **étudiées et proposées**],
- **Limité** : si les besoins sont supérieurs à 90% de la ressource mobilisable [des solutions doivent être **engagées, calendrier prévisionnel à l'appui**],
- **Déficitaire** : si les besoins sont égaux ou supérieurs à la ressource mobilisable [l'urbanisation et l'ensemble des opérations entraînant un besoin supplémentaire en eau doivent être **suspendues jusqu'à la mise en place d'une solution**].

A noter les spécificités suivantes imposées par la méthodologie :

- Hypothèse de réductions de la ressource à l'étiage dans le futur **(-20%)** / Evolution Climatique,
- Pour les lits touristiques, la pointe de consommation est définie en considérant un taux de **remplissage de 100 %** sur la base du même **ratio de 150 litres par jour par habitant**,
- La valeur de **rendement future** sera à minima prise égale à la **valeur « décret »** (objectif réglementaire dont les règles de calcul sont fixées dans l'article D. 213-48-14-1 du code de l'environnement),
- La situation « critique » est définie par la **survenue simultanée d'un étiage sévère des ressources et du jour de pointe de consommation annuelle**. Cette approche se veut sécurisante, ce qui se justifie par un contexte de changement climatique (renforcement, prolongation et décalage dans le temps des situations d'étiage dans des proportions difficiles à anticiper).
- Une attention particulière sera portée sur la qualité de la ressource en eau alimentant le territoire concerné. **L'atteinte d'une conformité de 90 % en bactériologie** sera notamment considérée comme un préalable à l'urbanisation nouvelle ou à la densification de zones urbanisées (sur la base d'un bilan pluriannuel réalisé par l'ARS en fonction de la fréquence des prélèvements).

3.7 BILAN BESOINS RESSOURCES

Le bilan besoin ressource [BBR] de la commune de La Clusaz est présenté sur la page suivante.

4 CONCLUSION

Pour mémoire, le bilan est excédentaire en situation actuelle et équilibré en situation future. Aucune ressource nouvelle n'est envisagée devant la suffisance quantitative des ressources exploitables du patrimoine. Certains projets de maillage sont à l'étude.

Les infrastructures exploitées de la commune sont donc capables de supporter les aménagements projetés à ces échéances sous réserve d'une surveillance du développement effectif du secteur vis-à-vis de la demande en eau.

Chainaz-les-Frasses, le 30/10/2025
Valentin CLAEYS

HIS&O
LPS
74540 CHAINAZ-LES-FRASSES
06 22 41 84 45
E-MAIL: VALENTIN.CLAEYS@GMAIL.COM
SECRET: 48862965200018APE, 742C

5 ANNEXES