



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale
sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Saint-Jeoire (74)**

Avis n° 2023-ARA-AC-3094

Avis conforme délibéré le 12 juillet 2023

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

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd) qui en a délibéré collégalement par voie électronique entre le 5 et le 12 juillet 2023.

Ont participé à la délibération : Pierre Baena, Hugues Dollat, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Igor Kisseleff, Jacques Legaignoux, Yves Majchrzak, Jean-Philippe Strebler, Benoît Thomé et Véronique Wormser,

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

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

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

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

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

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

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 11 août 2020, 22 septembre 2020, 6 octobre 2020, 19 novembre 2020, 6 avril 2021, 2 juin 2021, 19 juillet 2021, 24 mars 2022, 5 mai 2022, 9 février 2023 et 4 avril 2023 ;

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

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2023-ARA-AC-3094, présentée le 17 mai 2023 par la commune de Saint-Jeoire (74), relative à la modification n°2 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 6 juin 2023 ;

Considérant que la commune de Saint-Jeoire (Haute-Savoie) compte 3 370 habitants sur une superficie de 22,8 km² (données Insee 2019), qu'elle fait partie de la communauté de communes des Quatre Rivières, est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) des Trois Vallées dont l'armature territoriale la qualifie de pôle structurant, et est soumise à la loi montagne ;

Considérant que le projet de modification n°2 a pour objet de :

- modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour :
 - diminuer la densité attendue dans l'OAP Pouilly d'en Bas (zone à urbaniser de développement proche du chef-lieu indiquée 1AUb), avec 14 logements (au lieu de 19) et une densité de 24 logements par hectare (au lieu de 32) afin d'alléger le futur trafic routier sur la voie communale qui est de gabarit réduit ;
 - préciser la densité de l'OAP Montrenaz Ouest (zone à urbaniser de développement moyennement dense des hameaux indiquée 1AUd), les 11 logements par hectare concernent les neuf nouveaux logements à construire et ne concernent pas les deux réhabilitations possibles de deux bâtiments existants ;
- modifier le règlement graphique pour :
 - créer un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (Stecal) n°4 dans la zone agricole indiquée A, sur le tènement du château de Beauregard occupé par une communauté religieuse, pour permettre la construction d'une chapelle et l'évolution d'une partie d'un bâtiment agricole en local de vente de produits de la ferme, salle de réception et d'accueil ;
 - ajouter le bâtiment agricole situé dans le Stecal n°4 (lieu-dit Beauregard) dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination en application de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme (repéré avec un indice n°2 sur le règlement graphique) ;
 - ajouter la colonie située dans le lieu-dit Aveyran, située en zone agricole « *secteur dédié à une colonie de vacances* » indiquée Ac et qui n'est plus exploitée, dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination en application de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme (repéré avec un indice n°3 sur le règlement graphique), pour permettre sa transformation en logement ;
 - rectifier une erreur matérielle liée à l'absence de mise à jour des limites de la parcelle cadastrale section A n° 6843 (d'une contenance de 803 m²), située dans le hameau de Pouilly, dans le règlement graphique du PLU approuvé en 2017 : environ 195 m² de la zone agricole indiquée A située sur cette parcelle bâtie sont reclassés en zone urbaine, secteur résidentiel moyennement dense indicé Ud ;
- modifier le règlement écrit pour :
 - préciser les règles applicables dans le Stecal n°4, notamment une emprise au sol des constructions nouvelles limitée à 550 m² y compris les extensions et les annexes, l'absence de réglementation de la distance entre construction et l'aménagement des accès et ouvertures nouvelles sur le bâtiment agricole existant seulement sur les façades situées en dehors de la zone rouge du plan de prévention des risques naturels (PPRn) approuvé le 3 août 2012 ;
 - préciser les conditions à respecter en cas de changement de destination de la colonie d'Aveyran dans la zone Ac ;
 - préciser que dans la zone agricole dédiée à l'alpage indiquée Aa (100,7 ha), l'exploitation agricole est autorisée, la restauration et la reconstruction des chalets d'alpage existants à des fins d'exploitation agricole, pastorale et forestière est autorisée, l'activité touristique rurale d'accueil ayant pour support l'exploitation pastorale est autorisée (fermes-auberges, gîtes ruraux, accueil touristique) sous réserve d'être aménagée dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ;

- préciser que dans la zone agricole dédiée à la pratique du ski indiquée As (98,94 ha), l'activité touristique rurale d'accueil ayant pour support l'exploitation pastorale est autorisée (fermes-auberges, gîtes ruraux, accueil touristique) sous réserve d'être aménagée dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ;

Considérant que, s'agissant du Stecal n°4 (lieu-dit Beauregard), la carte des aléas du PPRn indique que la façade nord du bâtiment agricole situé dans le tènement du château de Beauregard est bordée au nord par une zone de chutes de pierres (P) d'aléa moyen (degré 2) et de glissement de terrain (G) d'aléa fort (degré 1) ; que les règles prévues dans le règlement écrit prennent suffisamment en compte cet enjeu environnemental (interdiction des accès et ouvertures sur la façade exposée à cet aléa) ;

Considérant que, s'agissant du changement de destination de la colonie d'Aveyran dans la zone Ac, le règlement écrit est modifié pour énoncer que « *Pour les bâtiments existants, et repérés avec un indice n°3 sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination au titre du L. 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, sont admis : (...) L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU* » (article A2-2); que toutefois l'[annexe sanitaire](#) « eaux usées » au PLU, datée de 2016, ne comprend pas de carte d'aptitude des sols et des milieux à l'assainissement autonome au droit de la colonie de vacances ; que le dossier n'analyse pas les incidences environnementales d'un assainissement non collectif sur ce secteur ;

Considérant que, s'agissant de la modification de la réglementation applicable à la zone Aa (alpages) :

- elle est présentée comme destinée à permettre le développement de l'activité pastorale d'une ferme sur un alpage déterminé (ferme des Maillets sur l'alpage de La Joux) ;
- le règlement écrit est modifié pour énoncer que « *Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation agricole, pastorale et forestière dont l'activité touristique rurale d'accueil ayant pour support l'exploitation pastorale, sont autorisées : / - Les annexes touristiques des exploitations agricoles (fermes-auberges, gîtes ruraux, accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation* » (article A2-2, page 112) ;
- la zone Aa concerne près de 100 ha sur une dizaine de secteurs¹ ;
- le dossier transmis ne comprend pas de précisions utiles sur la portée des dispositions projetées et leurs incidences environnementales (nombre de bâtiments existants, localisation, surface, état, possibilité ou non d'extension et quantum, enjeux environnementaux sur le site et son environnement, incidences environnementales au regard notamment de l'eau potable, de l'assainissement, de l'accès, de la fréquentation, etc.) ;

Considérant que, s'agissant de la modification de la réglementation applicable à la zone As (ski) :

- elle n'est pas présentée dans l'additif au rapport de présentation ;
- le règlement écrit est modifié pour énoncer que « *Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale d'accueil ayant pour support l'exploitation pastorale, sont autorisées : / - Les annexes touristiques des exploitations agricoles (fermes-auberges, gîtes ruraux, accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation* » (article A2-2, page 113) ;

1 La zone Aa (100,7 ha) concerne des alpages situés au nord du centre bourg (L'Herbette d'en haut, L'Herbette d'en bas ; La Joux ; La Torche) et au sud du centre-bourg (Granges de Cormand ; Petemons ; Gonrad, Chez André ; La Char).

- la zone As concerne également près de 100 ha sur trois secteurs² ;
- le dossier transmis ne comprend pas de précisions utiles sur la portée des dispositions projetées et leurs incidences environnementales ;

Considérant que, s'agissant de la modification de la réglementation applicable à la zone A (hors secteurs Aa et As) :

- elle n'est pas présentée dans l'additif au rapport de présentation ;
- le règlement écrit est modifié pour ajouter les mentions de « *ferme-auberge* » et gîtes « *ruraux* » (« *Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes ruraux, ferme-auberge, et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation et dans la limite de 90 m² de surface de plancher* », article A2-2, page 111) ;
- la zone A (hors secteurs Aa et As) concerne également près de 100 ha (102,17 ha) ;
- le dossier transmis ne comprend pas de précisions utiles sur la portée des dispositions projetées et leurs incidences environnementales ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jeoire (74) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jeoire (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 :

- analyser l'aptitude des sols et des milieux à l'assainissement autonome dans la zone Ac (au droit de la colonie de vacances d'Aveyran), analyser les incidences environnementales d'un tel mode de gestion des eaux usées et justifier l'alternative prévue par le règlement écrit entre un raccordement au réseau public d'assainissement et un assainissement non collectif ;
- pour chacune des zones Aa (alpages), As (ski) et A (hors secteurs Aa et As), étudier l'état initial de l'environnement au regard des bâtiments existants qui peuvent faire l'objet d'une affectation à une activité touristique (nombre de bâtiments existants, localisation, surface, état, possibilité ou non d'extension et quantum, enjeux environnementaux du site) et analyser les incidences environnementales du PLU au regard notamment de l'eau potable, de l'assainissement, des voies et mode d'accès, de la fréquentation générée, etc., avec une analyse des impacts cumulés ;
- définir les mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences notables sur l'environnement et les mesures de suivi.

2 La zone As (98,94 ha) concerne trois secteurs situés au nord du centre bourg : Station des Brasses ; Chaîne d'Or ; Chez Mazet.

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

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du PLU de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

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

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