



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) suite à un  
recours gracieux**

**(2° avis)**

**Avis n° 2023-ARA-AC-3225**

**Avis conforme délibéré le 7 novembre 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 lors de sa réunion du 7 novembre 2023,

Ont participé à la délibération : Pierre Baena, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Igor Kisseleff, Jacques Legaignoux, Jean-Pierre Lestoille, Muriel Preux, 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 6 octobre 2020, 19 novembre 2020, 6 avril 2021, 2 juin 2021, 19 juillet 2021, 24 mars 2022, 5 mai 2022, 9 février 2023, 4 avril 2023 et 19 juillet 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 conforme dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas 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 l'[avis conforme](#) n°2023-ARA-AC-3094 du 12 juillet 2023 de la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes concluant que la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jeoire (74) requiert une évaluation environnementale ;

Vu le courrier de la commune de Saint-Jeoire (74) reçu le 8 septembre 2023 enregistré sous le n° 2023-ARA-AC-3225, portant recours contre cet avis conforme ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 20 octobre 2023 ;

Vu la contribution la direction départementale des territoires de la Haute-Savoie en date du 20 octobre 2023 ;

**Rappelant** que le projet de modification n°2 consistait à :

- 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 m<sup>2</sup>), située dans le hameau de Pouilly, dans le règlement graphique du PLU approuvé en 2017 : environ 195 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 ;

**Rappelant** qu'à l'appui de son avis conforme du 12 juillet 2023 susvisé, l'Autorité environnementale avait considéré 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) ;
- 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 ;
- 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 secteurs<sup>1</sup> ;
  - 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.) ;
- 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,*

---

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).

*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) ;*

- la zone As concerne également près de 100 ha sur trois secteurs<sup>2</sup> ;
- le dossier transmis ne comprend pas de précisions utiles sur la portée des dispositions projetées et leurs incidences environnementales ;
- 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 m<sup>2</sup> 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 ;
- l'évolution projetée du PLU requerrait donc la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif était 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 ;

**Considérant** qu'à l'appui de son recours et d'un courriel complémentaire adressé le 30 octobre 2023, la personne publique responsable du PLU fait valoir que :

- s'agissant du changement de destination de la colonie d'Aveyran (secteur Ac), le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif, le règlement écrit est modifié pour exclure toute possibilité d'assainissement autonome ; la rédaction initialement projetée : « *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* » est remplacée par la rédaction suivante : « *L'assainissement est possible par le réseau public de collecte des eaux usées* » ;
- s'agissant de la modification de la réglementation applicable au secteur Aa (secteur d'alpages), l'évolution projetée est modifiée pour être circonscrite aux seules parcelles qui correspondent à la

---

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

ferme des Maillets sur l'alpage de La Joux ; la nouvelle rédaction projetée est la suivante<sup>3</sup> : dans le secteur Aa, « *De plus pour les bâtiments cis sur les parcelles A808 et A809 uniquement, sont admises : / - La restauration et la reconstruction des chalets d'alpage existants, à des fins d'exploitation agricole, pastorale et forestière ; / - 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 (fermes-auberges, gîtes ruraux, accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans les bâtiments existants ou dans le prolongement de ceux-ci. Les extensions ainsi admises sont limitées à une superficie cumulée maximum de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et sous réserve d'une intégration soignée.* »<sup>4</sup> ;

- s'agissant de la modification de la réglementation applicable au secteur As (secteur de la zone agricole dédié à la pratique du ski), cette modification est retirée de la procédure de modification n°2 ;
- s'agissant de la modification de la réglementation applicable à la zone A (hors secteurs Aa et As), cette modification est retirée de la procédure de modification n°2 ;

**Considérant** qu'il résulte des éléments complémentaires communiqués au soutien du recours que l'évolution projetée du PLU n'est plus susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

**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) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée.

#### **Rend l'avis qui suit :**

La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jeoire (74) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Une nouvelle demande d'avis conforme sur ce projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jeoire (74) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

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.

---

3 Dispositions adressées par courriel du 30 octobre 2023 qui comprend des ajustements rédactionnels par rapport aux dispositions énoncées dans le recours gracieux du 8 septembre 2023..

4 Les parcelles A808 et A809 sont intégralement bâties et ont une superficie cumulée de 188 m<sup>2</sup>.