



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la modification n°1 du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Cordon (74)**

Avis n° 2023-ARA-AC-3207

Avis conforme délibéré le 9 octobre 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 le 9 octobre 2023 sous la coordination de Marc Ezerzer, en application de sa décision du 12 septembre 2023 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Marc Ezerzer attestant 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 conforme.

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

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

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

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret no 2023-504 du 22 juin 2023 ;

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

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 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 enregistrée sous le n°2023-ARA-AC-3207, présentée le 16 août 2023 par la commune de Cordon (74), relative à la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 7 septembre 2023 ;

Vu de la contribution la direction départementale des territoires de Haute-Savoie en date du 18 septembre 2023 ;

Considérant que la commune de Cordon (74), d'une superficie de 2 228 ha, compte 984 habitants (Insee 2020), qu'elle fait partie de la communauté de communes du Pays du Mont-Blanc, qu'elle est incluse dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) du Mont-Blanc Arve Giffre ;

Considérant que le projet de modification n°1 du [PLU](#) a pour objet de :

- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Les Darbaillets / Au Vuaz » pour ajouter un phasage dans le temps (plusieurs tranches) pour la réalisation de l'opération dans le secteur sud « Les Darbaillets » ;
- modifier le règlement graphique pour :
 - identifier 17 constructions situées en zone agricole (A) pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article [L.151-11 2°](#) du code de l'urbanisme ;
 - identifier une construction située au centre-village en tant que bâti identitaire en application de l'article [L.151-19](#) du code de l'urbanisme ;
 - inscrire des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (Stecal) :
 - Stecal n°1, 2 et 3 pour la gestion de l'activité économique existante de restauration, dans les périmètres qui ne sont pas concernés par le tracé du domaine skiable ;
 - Stecal n°4 pour la mise en œuvre d'une activité économique nouvelle d'hébergement insolite au lieu-dit « Chante » en zone naturelle N dans un secteur non concerné par une zone réglementaire ou d'inventaire ; deux à trois hébergements insolites de type « bulle » et cabane dans les arbres dans de petites clairières, dans la forêt (location au printemps, été automne) au sein de logements autonomes, non raccordés au réseau d'eau ni au réseau électrique¹ ;
- modifier le règlement écrit pour :
 - préciser les règles applicables aux Stecal :
 - pour les Stecal n°1 et n°3, l'emprise au sol de l'extension ne doit pas excéder 20 % de l'emprise au sol de la construction initiale ;
 - pour le Stecal n°2, la surface de plancher est limitée à 400 m² et en cas d'extension de la construction, l'emprise au sol du bâtiment doit rester inchangée ;
 - pour les Stecal n°1, 2 et 3, la hauteur ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante ;
 - pour le Stecal n°4, quatre constructions sont autorisées (trois pour l'hébergement et une pour les sanitaires communs), avec une surface de plancher pour chaque construction qui n'excède pas 20 m², une emprise au sol pour chaque construction qui n'excède pas 40 m², une hauteur de chaque plateforme de 1 m par rapport au terrain naturel, une hauteur des constructions de 3 m par rapport à la plateforme ;
 - dans les zones UA, UB, UC, supprimer les dispositions relatives à la reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans, laquelle reste régie par les dispositions de l'article [L.111-15](#) du code de l'urbanisme ;
 - dans les zones UA, UB, UC, encadrer le nombre et la taille des annexes : deux par habitation et 20 m² de surface de plancher maximum ;

1 réserve d'environ 15 l eau (jerrican) acheminée par le gestionnaire et bouteilles d'eau minérale, raccordement électrique au chalet situé à proximité et alimenté grâce à des panneaux solaires ; toilettes sèches communes ; accès à pied par le chemin existant à proximité, au départ du parking situé à proximité du restaurant « Le Refuge » ; aucun terrassement ; construction réversible.

- dans les zones UA, UB, UC, AUa, n'autoriser les piscines que pour les constructions à vocation d'hôtels et autres hébergements touristiques, compte tenu de la tension sur la ressource en eau ;
- dans les zones UA, UB, UC, AUa, prescrire la réalisation d'espaces de stockage fermé et couvert de type cave de 4 m² par unité de logement ;
- toutes zones, modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies : ajout de dérogations pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains ; ajout d'un recul de 3 m pour les constructions enterrées ou semi-enterrées) ... ;
- toutes zones, modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines : ajout de dérogations pour les bâtiments faisant l'objet d'isolation thermique....;
- dans les zones UA, UB, UC, AUa, modifier les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure à 9 m²) sont possibles sans condition de recul par rapport à la construction initiale ; facilitation dans le calcul des marges de recul des bâtiments en cas de démarche d'isolation thermique extérieure de ces derniers) ;
- toutes zones, modifier les règles de hauteur : la hauteur des annexes non accolées est limitée à 4 m pour améliorer l'insertion dans le site de ces constructions... ;
- dans les zones UA, UB, UC, AUa, modifier les règles d'implantation des constructions dans le cadre de l'aspect extérieur : règles d'insertion dans la pente ; soutènements ; proportion des constructions pour que les constructions nouvelles respectent les volumétries caractéristiques de l'habitat montagnard (la longueur de la façade la plus étroite doit être supérieure à la hauteur de la construction) ;
- toutes zones, modifier les règles relatives à l'aspect des façades : bandes de rives à traiter en bois, caractéristiques des volets (priorité aux volets à battants ou coulissants, éviter les volets roulants) ; en zones A et N pour les constructions à usage d'habitation les règles applicables sont celles de la zone urbaine ;
- toutes zones, modifier les règles relatives à l'aspect des toitures : pente des toitures à deux pans minimum sera comprise entre 35 et 45 % ; débords proportionnés à la volumétrie du bâtiment, pour les toitures des constructions principales ; suppression de l'interdiction des balcons sous pilotis ; systèmes d'arrêt de neige pour les toitures déchargeant sur le domaine public ;
- toutes zones, concernant le bâti patrimonial : suppression des illustrations qui ne concernent pas le patrimoine bâti de la commune ;
- toutes zones, modifier les règles relatives au stationnement des véhicules : deux places de stationnement /logement jusqu'à 70 m de surface de plancher (SDP) ; une place supplémentaire par tranche de 70 m² de SDP supplémentaire entamée ; la règle qui impose que la moitié des places soit couverte pour les opérations de quatre logements et plus ne s'applique pas aux opérations de réhabilitation ;
- dans les zones UA, UB, UC, AUa, modifier les règles relatives aux espaces libres et plantations ; lutter contre l'imperméabilisation des sols ; le terrain d'assiette d'une opération comporte 30 à 70 % d'espaces libres perméables (30 % en UA et AUa, 50 % en UB et 70 % en UC), sauf en

cas de réhabilitation d'une construction existante et du bâti patrimonial repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;

- préciser les règles applicables aux 17 bâtiments évoqués précédemment pouvant faire l'objet d'un changement de destination et identifiés dans le règlement graphique : un logement par construction pour les constructions numérotées de 1 à 7 et trois logements pour celles numérotées de 8 à 17 ;
- préciser l'extension des bâtiments d'habitation existants en zone A et N et leurs annexes : extension maximale de l'habitation de 30 % de la surface de plancher (SDP) et plafonnée à 60 m² ; autorisation de deux annexes non accolées sous conditions ; interdiction de piscine ;
- ajouter des règles relatives à la voirie en zone A et N : une pente maximale de 14 % est introduite ; les accès des véhicules aux parcelles, ainsi que les stationnements, doivent être réalisés en tenant compte de la pente et des contraintes hivernales ;
- ajouter un lexique ;
- rectifier une erreur matérielle concernant les clôtures en zones U et AU : une précision est apportée au schéma explicatif, afin de légender le terrain naturel ;

Considérant que les périmètres de protection de trois abords de monuments historiques (« Église Notre-Dame de l'Assomption » ; « Borne frontière romaine dite Fines » ; « Église Saint-Jacques » située à Sallanches) s'imposent au projet de modification du PLU, au titre de servitudes d'utilité publique (Sup), en lien avec l'architecte des bâtiments de France ;

Considérant que le projet de modification ne prévoit aucune extension de zone urbaine impliquant la réduction de l'emprise de zones agricoles A ou de zones naturelles N ;

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°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cordon (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°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cordon (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°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

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

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

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-
Alpes et par délégation, son membre

Marc EZERZER