



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° 2024-ARA-AC-3440**

**Avis conforme délibéré le 13 juin 2024**

## **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 10 et le 13 juin 2024.

Ont participé à la délibération : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Igor Kisseleff, Jean-Pierre Lestoille, Yves Majchrzak, Muriel Preux, Catherine Rivoallon-Pustoc'h, 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 modifié par le décret n° 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 2 juin 2021, 19 juillet 2021, 5 mai 2022, 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023 et 22 février 2024 ;

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°2024-ARA-AC-3440, présentée le 17 avril 2024 par la commune de Cordon (74), relative à la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 24 avril 2024 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires de la Haute-Savoie en date du 22 mai 2024 ;

**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<sup>1</sup> ;

**Considérant** que le présent projet<sup>2</sup> de modification n°1 du [PLU](#)<sup>3</sup> 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) 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 ;
  - supprimer le cheminement piéton identifié au titre de l'article [L.151-38](#) du code de l'urbanisme et ajouter un emplacement réservé dont le tracé est différent de celui du cheminement ;
- 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 m<sup>2</sup> 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 ;
  - dans les zones UA, UB, UC, supprimer les dispositions relatives à la reconstruction d'un bâtiment démolé 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, AUa, encadrer le nombre et la taille des annexes : deux par habitation et 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum ;
  - 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 ;

---

1 L'élaboration de ce Scot a été engagée le 22 décembre 2022.

2 Un précédent projet de modification n°1 du PLU a fait l'objet d'un [avis conforme](#) n°2023-ARA-AC-3207 de l'Autorité environnementale suite à une saisine enregistrée sous le n°2023-ARA-AC-3207, présentée le 16 août 2023 par la commune de Cordon (74) ; un arrêté du maire en date du 03/04/2024 a abrogé l'arrêté n°2/2022 et prescrit un nouveau projet de modification n°1 du PLU pour se conformer à une décision de justice ([CAA de LYON, 26/09/2023, n°21LY04140](#)). Comparativement au précédent projet de modification n°1 du PLU, le cheminement piéton a été retiré, remplacé par un emplacement réservé, et le Stecal n°4 a été retiré.

3 L'élaboration de ce PLU a été approuvée le 29 juin 2018.

- dans les zones UA, UB, UC, AUa, prescrire la réalisation d'espaces de stockage fermé et couvert de type cave de 4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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 de l'habitation maximale de 30 % de SDP et plafonnée à 60 m<sup>2</sup> ; 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 ;
- ajout d'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, sa présidente

Véronique Wormser