



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 Passy (74)**

Avis n° 2025-ARA-AC-3869

Avis conforme délibéré le 12 juin 2025

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 12 juin 2025 sous la coordination de Marc Ezerzer, en application de sa décision du 24 septembre 2024 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 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 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 20 septembre 2024, 3 décembre 2024 et 10 avril 2025 ;

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°2025-ARA-AC-3869, présentée le 30 avril 2025 par la commune de Passy, relative à la modification n°2 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu les avis de l'agence régionale de santé (ARS) en date des 16 et 22 mai 2025 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires de la Haute-Savoie en date du 14 mai 2025 ;

Considérant que la commune de Passy (Haute-Savoie) compte 11 068 habitants sur une superficie de 80 km² (données Insee 2021), qu'elle fait partie de la communauté de communes Pays du Mont-Blanc et du périmètre d'étude du schéma de cohérence territoriale (Scot) Mont-Blanc - Arve - Giffre arrêté en 2017, qu'elle est soumise à la loi montagne ;

Considérant que la commune a déposé une première demande d'examen au cas par cas pour la modification n°2 de son PLU le [1^{er} avril 2025](#), enregistrée sous le n°2025-ARA-AC-3819, et l'a retiré le 17 avril 2025 ; elle a déposé une deuxième demande d'examen au cas par cas pour une deuxième version de la modification n°2¹ de son PLU le [17 avril 2025](#), enregistrée sous le n°2025-ARA-AC-3843, et l'a retiré le 30 avril 2025 ; elle a déposé une troisième demande d'examen au cas par cas pour une troisième version de la modification n°2² de son PLU le [30 avril 2025](#), enregistrée sous le n°2025-ARA-AC-3869 ;

Considérant que la modification n°2 du PLU a pour objet de :

- modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles pour :
 - dans les zones urbaines indicées U :
 - modifier le périmètre (diminution sur la frange est, la superficie passe de 3,8 à 1,9 ha) et les principes d'aménagement de l'OAP « *Chedde centre* » (zone Ub, passe de 85 à 70 logements avec la même densité de 35 logements/ha) ;
 - ajouter une OAP « *secteur de La Ravoire* » (zone UE-UD) pour permettre l'implantation d'un centre de gérontologie avec notamment les orientations d'aménagement suivantes :
 - une bande tampon de 15 à 30 m autour de la zone humide référencée à l'inventaire départemental des zones humides, incluant son espace de bon fonctionnement, est définie dans laquelle seuls des aménagements légers sont autorisés ; elle concerne la majorité de la zone humide reclassée en zone N ainsi que le reliquat de zone humide situé au nord maintenu en zone UD ;
 - conserver 30 % minimum des arbres de haute tige ;
 - maintenir la haie boisée au nord ainsi que la frange boisée à l'est autour des logements, intégrer le bâti à la pente ;
 - permettre la construction à la hauteur maximale pour les logements dans la zone UD excepté sur un bâtiment pour maintenir les ouvertures paysagères du bâti existant à l'amont ;
 - limiter la hauteur des bâtiments du centre de gérontologie dans la zone UE équivalente au gabarit R+2+C, avec une implantation dans la pente pour limiter les mouvements de terre ;
 - ajouter une OAP « *multisite « de densité »* » pour neuf sites, pour définir la densité sur les fonciers non bâtis stratégiques de plus de 2 500 m², avec une production de 85 logements, avec notamment les orientations d'aménagement suivantes :
 - logements bi-orientés à partir des T3 (ventilation naturelle) ;
 - caves dans les opérations d'habitat collectif, minimum 5 m² ;
 - précision sur les clôtures, avec une perméabilité pour la faune ; trame noire ;

-
- 1 Évolutions par rapport à la version initiale (n°1) : 1) déplacement de l'emplacement réservé n°56 de l'autre côté de la route sur une zone non boisée et non soumise à un risque naturel ; 2) suppression du régime dérogatoire prévu pour l'aménagement des itinéraires modes actifs (dispenses de déclaration préalable et d'obligation de déplacement ou reconstitution de la haie détruite).
 - 2 Évolution par rapport à la version n°2 : extension du périmètre du Stecal n°3 pour une aire d'accueil des gens du voyage sur une surface de 1 250 m², en lien avec l'ajout de l'emplacement réservé n°44 pour l'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage (1 200 m²) déjà prévu dans la version n°1. Nouvel arrêté n°48/2025 du 29 avril 2025 prescrivant la modification n°2 du PLU.

- gestion des eaux pluviales ;
- dans les zones à urbaniser indicées AU :
 - supprimer les 4 OAP situées en zone 1AUd (secteurs Vernay, Champlan Ouest, Chef-lieu, Chef-lieu est), ces zones ayant été reclassées en zone agricole indicée A ;
 - supprimer l'OAP « *Plateau d'Assy Est* » (zone 1AUb) ;
 - ajouter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP concernées par une zone 1AU conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme : l'OAP « *Plateau d'Assy Ouest* » (1AUb, 0,7 ha) est programmée à moyen terme c'est-à-dire à compter du 1^{er} janvier 2031, implicitement l'autre OAP « *ZAE des Egratz* » (1AUx, 6,8 ha) est programmée à court terme ;
- modifier le règlement graphique pour :
 - mettre à jour le périmètre de l'OAP « *Chedde centre* » ;
 - ajouter le nouveau périmètre de l'OAP « *multisite « de densité »* » ;
 - ajouter le nouveau périmètre de l'OAP « *secteur de La Ravoire* » (zone UE-UD) :
 - l'espace dédié à l'implantation d'un centre de gérontologie, actuellement classé en zone UD, est reclassé en zone UE ;
 - l'espace dédié au logement du personnel, actuellement classé en zone UD, est maintenu en zone UD ;
 - la zone humide référencée à l'inventaire départemental des zones humides (74ASTERS4680, 0,127 ha, parcelle 0N 3643) et son espace de bon fonctionnement (0,523 ha), actuellement classés en zone UD, sont reclassés en zone N (0,65 ha) ;
 - un reliquat de zone humide au nord reste classé en zone UD mais l'OAP prévoit un espace tampon ;
 - reclasser plusieurs secteurs en zone UE :
 - reclasser le secteur comprenant la salle des fêtes et le stand de tir, actuellement classé en zone UB, en zone UE ;
 - reclasser le parking de la salle des fêtes, actuellement classé en zone 1AUX, en zone UE ;
 - reclasser le bâtiment de l'école de musique, actuellement classé en zone UB, en zone UE ;
 - reclasser partiellement le secteur actuellement classé en zone 1AUb au plateau d'Assy Est en zone UE ;
 - reclasser plusieurs secteurs en zones A ou N :
 - reclasser les zones 1AUd (1,3 ha) et 2AU (1 ha) au lieu-dit Champlan en zone A ;
 - reclasser une zone 2AU de Champlan (1 ha) en zone A ;
 - reclasser les secteurs des coteaux actuellement classés en zone 1AUd du Vernay (0,8 ha), du chef-lieu (0,6 ha) et du chef-lieu est (0,7 ha) en zones A et N ;
 - modifier la délimitation entre les secteurs urbains :
 - reclasser un secteur classé en zone UT (préservation de lits marchands) dans le chef-lieu en zone UB ;

- reclasser un secteur actuellement classé en zone UX à Chedde en zone UXc, afin de permettre la réhabilitation de la « Villa Corbin » (bâtiment patrimonial) pour de l'évènementiel (salle de réception) et des activités d'accueil du public (vitrine du PAE) ;
- reclasser le secteur comprenant la déchetterie à Chedde sud, actuellement classé en zone UX, en zone UXc, et étendre au nord la zone UXc pour permettre l'accueil d'une ressourcerie ;
- supprimer et ajouter des bâtiments patrimoniaux ;
- mettre à jour des emplacements réservés (ER) suppression de certains ER, agrandissement de l'ER n°5 dédié à l'accueil de la base de loisirs et ajouts d'ER pour :
 - la sécurisation de voiries existantes (confortement des modes actifs et/ou sécurité) ; un parking relais mobilité douce (ER n°45, 3 413 m², pôle multimodal, espace déjà artificialisé) ; un parking le long de la route de Saint-Gervais ; un arrêt de bus ; la continuité des modes actifs ; une accessibilité par modes actifs à la zone 1AUX ;
 - l'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage (ER n°44, 1 282 m², espace déjà artificialisé) ;
 - un bassin de rétention des eaux pluviales et des exutoires des eaux pluviales ;
 - la gestion des déchets (point d'apport volontaire, ER n°56, 583 m²) ;
- étendre le périmètre du Stecal n°3 pour une aire d'accueil des gens du voyage en lien avec l'ajout de l'ER n°44 ;
- modifier le règlement écrit pour :
 - modifier l'organisation du règlement écrit (dispositions générales, regroupement des règles relatives aux secteurs urbains mixtes UA, UB, UC et UD, dispositions particulières) pour une meilleure lisibilité ;
 - (toutes zones) modifier les dispositions générales :
 - ajouter une dérogation supplémentaire aux règles de volumétrie dans le cadre de rénovations ou de réhabilitations de constructions et pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité (+0,50 m en cas d'emploi de matériaux biosourcés pour l'isolation par l'extérieur, dispositions générales § II.10) ;
 - préciser que la hauteur d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux après remblaiement imposés par le plan de prévention des risques naturels le cas échéant (III.2.1) ;
 - préciser que les installations techniques listées qui sont exclues du calcul de la hauteur ne le sont que dans la limite d'une hauteur de 2 m, et que les panneaux solaires ou photovoltaïques en surimposition de toiture sont également exclus du calcul de la hauteur d'une construction (III.2.1) ;
 - préciser les modalités de calcul des espaces verts de pleine terre et des espaces verts (III.5 et 6) ;
 - préciser que pour le domaine skiable repéré au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, les travaux liés au domaine skiable sont interdits dans les périmètres de zone humide identifiés au titre de l'article L.151-23 du même code (IV.1) ;
 - préciser les règles pour les secteurs d'intérêt écologique (réservoirs de biodiversité) repéré au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies et coupes à blanc sont en

principe interdits, avec des exceptions soumises à déclaration préalable avec reconstitution ; règles pour les bandes de 5 m le long des berges (IV.2) ;

- préciser les règles pour les secteurs d'intérêt paysager à protéger et vergers protégés repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les installations de panneaux photovoltaïques et/ou solaires au sol sont interdits (IV.2) ;
- préciser que les constructions d'intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Passy peuvent faire l'objet de réhabilitation mais pas d'extension (IV.3) ;
- préciser que les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive existants peuvent faire l'objet d'extensions limitées de 30 % de la surface de plancher existante régulièrement édifiée avec une surface maximum de 60 m² de surface de plancher ou de surface taxable, et dans la limite d'une seule extension ; les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité (IV.4) ;
- préciser que les granges de la plaine de Passy ne peuvent pas faire l'objet de création de surface de plancher supplémentaire ; celles qui ne sont pas desservies pas les voies et réseaux ou desservies par des voies non utilisables en période hivernale, peuvent faire l'objet d'une autorisation de changement de destination sous réserve de l'institution d'une servitude administrative interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux (IV.5) ;
- préciser les règles pour la servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme : fixer un objectif de production de 35 % de logement social par opération dans l'OAP multisite de densité ; majorer les seuils de la servitude de mixité sociale dans les « *secteurs urbains mixtes* » (c'est-à-dire les zones UA, UB, UC et UD, IV.4) ;
- compléter les définitions ;
- (toutes les zones U) encadrer les ouvrages de soutènements, exhaussements, affouillements ;
- (toutes les zones U sauf UZ, UF) préciser les règles relatives aux déchets verts (compostage) ;
- (toutes les zones U sauf UF) ajouter une règle relative aux postes de transformation (postes de transformation collectifs à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions ; en cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité) ;
- modifier les règles dans les « *secteurs urbains mixtes* » (zones UA, UB, UC et UD) :
 - aligner le recul des garages par rapport au domaine public en zone UD sur les autres zones UA, UB et UC (5 m) ;
 - élargir aux toitures plates les règles prévues pour les toitures terrasses végétalisées ;
 - préciser les règles sur la volumétrie des constructions ;
 - préciser les règles relatives aux toitures des constructions et annexes (toitures terrasses et toitures plates interdites dans les coteaux) ;
 - ajouter des règles de performances environnementales des constructions : système de récupération des eaux pluviales des toitures obligatoire pour toute création de bâtiment principal ; panneaux solaires et/ou photovoltaïques de même teinte que celle de la partie du bâtiment où ils sont implantés, possibilité de surimposition des toitures mais interdiction en façade et sur les balcons ; implantation des dispositifs de type pompe à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations des garages pour minimiser les nuisances sonores et visuelles ;

- définir les coefficients d'espaces verts de pleine terre, en prescrivant que 50 % de ces espaces doivent être prévus sur deux tenants maximum sans que cette règle ne fasse échec à une extension limitée de l'emprise au sol d'un bâtiment principal existant ;
- supprimer l'exigence des places de stationnement couvertes et préciser les règles de stationnement des vélos (local de stationnement des vélos couvert et fermé à partir de 4 logements, dont la surface est d'au moins 1,5 m² par logement sans être inférieure à 10 m²) ;
- modifier certaines règles relatives à la zone urbaine d'accueil des activités touristiques indiquée UT ; pour la destination « *hébergement hôtelier et touristique* » il est précisé que les constructions neuves ou démolition-reconstruction de plus de 2 000 m² de surface de plancher doivent comprendre au minimum 10 % de surface de plancher pour le logement du personnel, ce qui ne concerne pas l'extension ou la rénovation ;
- modifier certaines règles relatives aux zones A et N : les piscines sont interdites ;

Considérant que le parti d'aménagement de l'OAP « *secteur de La Ravoire* » évite la zone humide et son espace de bon fonctionnement et que le déplacement de l'ER n°56 participe d'une meilleure prise en compte de l'environnement en évitant un espace boisé exposé à un risque naturel ;

Considérant que les neuf sites de l'OAP « *multisite « de densité »* » sont situés dans l'enveloppe urbaine, en dehors des zones d'inventaire et de protection de la biodiversité, ils ne comprennent pas de zones humides et ne correspondent pas à des sites dont les sols sont potentiellement pollués³ ;

Considérant que l'évolution projetée du PLU n'apparaît pas susceptible d'effets négatifs notables sur l'environnement, notamment la consommation foncière, les milieux naturels, la gestion des eaux pluviales et le paysage ;

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 Passy (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 Passy (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.

3 Cf. notamment sites Internet [Géoportail](#), [Géorisques](#) (notamment carte des anciens sites industriels ou activités de service), [zones humides](#) dans le département de la Haute-Savoie.

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