



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 Pers-Jussy (74)**

Avis n° 2025-ARA-AC-3846

Avis conforme délibéré le 18 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 18 juin 2025 sous la coordination de Véronique Wormser, 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, Véronique Wormser 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-3846, présentée le 18 avril 2025 par la commune de Pers-Jussy, relative à la modification n°2 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 24 avril 2025 ;

Considérant que la commune de Pers-Jussy (Haute-Savoie) compte 3 170 habitants sur une superficie de 18,7 km² (données Insee 2021), elle fait partie de la communauté de communes Arve et Salève, est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) du même nom en cours de révision dont l'armature territoriale la qualifie de pôle secondaire, elle est soumise à la loi montagne ;

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

- modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour :
 - ajouter une OAP thématique « *Gestion de la pente* » ;
 - ajouter une OAP thématique « *Divisions parcellaires* » ;
- modifier le règlement graphique pour :
 - supprimer l'identification d'un bâtiment agricole situé 9, route des fins (zone UE) ;
 - ajouter des bâtiments autorisés à changer de destination :
 - bâtiment situé sur la parcelle 0C-561 (situé 918, route d'Epineuse, zone N) ;
 - bâtiment situé sur la parcelle 0B-1725 (situé 1558, route de Lasnelaz, zone A) ;
 - bâtiment situé sur les parcelles 0B 1900 et 0B-1898 (situé 2203, route de la Roche sur Foron, zone A) ;
 - reclasser la parcelle 0D-1326 (861m²), actuellement classée en zone UE, en zone UC ;
 - reclasser la zone Ua (1,12 ha) sur le secteur de la route de Jussy en zone UC ;
 - reclasser la zone Nr1 (0,654 ha) se situant sur la route de l'Eglise en zone N, suite à la mise à jour de la carte des aléas naturels de novembre 2023 qui ne référence plus ce secteur en zone d'aléas ;
 - délimiter le périmètre de prise en considération de projet institué par délibération du 21 février 2023 en application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme ;
 - ajouter un emplacement réservé n°17 sur la voie de Chevrier pour la création d'un trottoir (250 m², 150 m de long sur une largeur de 1,5 m) ;
- modifier le règlement écrit notamment pour :
 - réglementer le pourcentage minimum de la taille des logements au sein de la zone UA ;
 - abaisser le seuil de mixité sociale pour l'obligation de réaliser 30 % de logements sociaux (passe de 8 à 4 logements en zone UA, 5 logements en zone UC) ;
 - prescrire 75 % de places de stationnement en sous-sol pour l'habitat collectif en zone UA avec 1 place visiteurs pour 2 logements¹ ;
 - ajouter un coefficient de pleine terre en zone UA et UC : 30% de la surface du terrain sera non imperméabilisée dont une superficie de pleine terre de minimum 15% ;
 - uniformiser les règles relatives aux clôtures en zone UA, UC, AUb, AUc , A et UE : 1m60 en zone agricole et 1m80 maximum en zones urbaines et 0,60 m pour les murs bahuts ;
 - interdire les panneaux photovoltaïques en façades en zone UA, UC, AUb, Auc ;
 - prescrire une distance de recul de 3 (UA) à 5 m (UC) des voies publiques et limites parcellaires pour les piscines et éviter les murs de soubassement ;
 - autoriser le logement en zone UE ;

1 Titre 1 Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser, Chapitre 1 Zones urbaines, Zone Ua, Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, Article 7 Stationnements : « *il est exigé : Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation collective : 75 % minimum des places doivent être réalisées en sous-sol. Il sera prévu 1 place visiteurs pour 2 logements* ».

- modifier les règles relatives aux serres dans la zone A : les serres et tunnel de stockage liés à une activité agricole doivent être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels ;
- modifier les règles relatives à l'assainissement dans la zone A : « *L'implantation d'un système d'assainissement individuel est autorisée pour les tènements limitrophes à une zone urbaine et faisant partie d'une même unité foncière. En tout état de cause, ce dispositif autonome devra respecter les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.* » (article 9.2²) ;
- instituer une bande d'inconstructibilité d'une largeur minimale de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau pour préserver les boisements rivulaires dans la zone N ;
- prescrire l'installation de conteneurs de déchets semi-enterrés pour toute opération de logements collectifs de 8 logements ou plus ;
- compléter le lexique ;

Considérant que le périmètre de l'OAP n°1 et le périmètre de prise en considération de projet intersectent, à l'est et à l'ouest, la trame de « *préservation des boisements rivulaires* » représentée dans le règlement graphique pour le ruisseau de Vuarapon ; que le principe de desserte principale de l'OAP n°1, situé au centre-est de l'OAP, intersecte cette trame ; que cette desserte projetée correspond toutefois à la voie de circulation déjà existante dénommée « *route des Chênes* » et n'induit, par conséquent, pas la création d'un nouveau franchissement du cours d'eau ; que le règlement graphique maintient cette trame au sein de l'OAP n°1 et du périmètre de prise en considération de projet ;

Considérant que, s'agissant de la mobilité routière, en zone UA et UC, le nombre de places de stationnement rapporté au nombre de logements augmente (entre 20 et 25 %) par rapport au règlement actuel, du fait de l'ajout en zone UA d'une place visiteur pour deux logements et de l'ajout de 0,5 place par lot en zone UC (pour les lotissements et constructions groupées, au-delà de 4 lots) ;

Considérant que, s'agissant des risques naturels, l'article 7 du règlement écrit relatif au stationnement dans la zone UA est complété pour prescrire un stationnement majoritairement sous-terrain (à 75%) :

- le dossier précise que la zone UA est exposée à un risque naturel de débordements de nappe ou inondations de cave³ et ajoute que « *la possibilité de stationnement en sous-sol se doit d'être étudiée au moment du projet. Ainsi, bien que le règlement de la zone UA privilégie la réalisation de stationnement en sous-sol, les contraintes techniques liées au risque de remontées de nappes sont des contraintes justifiant de ne pas en réaliser le cas échéant* » ;
- il résulte toutefois des termes du règlement écrit projeté qu'il ne privilégie pas mais « *exige* » la création de parkings souterrains ; qu'aucune disposition ne semble permettre de déroger à cette obligation dans la mesure où aucune disposition ne semble réserver expressément le cas dans

2 Ces annexes sanitaires ne figurent pas dans le dossier. La réglementation de l'assainissement non collectif est énoncée dans la « [Notice Annexes sanitaires](#) », elle ne mentionne pas les zones humides, cf. p.28-31 (disponible sur le site Internet de [Géoportail de l'urbanisme](#)).

3 Ce que confirme le site Internet de [Géorisques](#) (la carte qui figure dans le dossier ne mentionne pas sa source mais semble provenir de ce site) qui en donne la définition suivante : « *Une inondation par remontée de nappe se produit lorsque la nappe phréatique (le réservoir d'eau souterrain) sature le sol et remonte à la surface, souvent après des pluies prolongées ou des crues. Les remontées de nappes peuvent provoquer l'inondation de caves et engendrer l'endommagement du bâti, notamment du fait d'infiltrations dans les murs. A long terme, des infiltrations dans les murs peuvent désagréger les mortiers. Il faut être très prudent lors des opérations de pompage lorsque des caves ont été inondées afin de ne pas fragiliser les murs à cause d'une différence de pression exercée par l'eau.* ».

lequel l'exposition aux risques liés aux remontées de nappe est confirmée à l'occasion de la demande d'autorisation d'urbanisme ;

Considérant que, s'agissant des zones humides, l'article 9.2 du règlement écrit relatif à l'assainissement dans la zone A est complété pour permettre l'installation de dispositifs d'assainissement individuels lorsque l'habitation principale est située en zone U avec des annexes et/ou extensions en zone A :

- le dossier n'identifie pas les constructions concernées, ni la sensibilité environnementale des sites ;
- la commune de Pers-Jussy comprend une vingtaine de zones humides et est concernée par les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 et 2 relatives aux zones humides du plateau des Bornes (n°[820031651](#) et [820031652](#))⁴ ;
- le dossier ne permet pas d'apprécier si les dispositifs d'assainissement individuels susceptibles d'être autorisés sont situés dans le bassin versant d'une zone humide ;

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 Pers-Jussy (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 Pers-Jussy (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 :

- exposer l'état initial de l'environnement, en particulier les aléas naturels et zones humides, et les mobilités, notamment :
 - représenter sur un même document cartographique la zone UA et les espaces exposés aux risques liés aux remontées de nappe (débordements de nappe et inondations de cave) pour identifier précisément les secteurs exposés à ce risque ;
 - quantifier et localiser les constructions comprises ou susceptibles d'être comprises dans le champ d'application des nouvelles dispositions de l'article 9.2 du règlement écrit relatives à l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif dans la zone A ; représenter sur un même document cartographique ces constructions et les zones humides ponctuelles et potentielles ;
 - décrire les circulations (routières et actives, et les transports collectifs) ;
- justifier les choix opérés, en particulier en matière de stationnement ;

4 Voir notamment le système d'information géographique relatif aux [zones humides](#) dans le département de la Haute-Savoie (DDT 74) avec la distinction de zones humides ponctuelles et potentielles, le site base territoriale [DatARA](#) et l'inventaire national du patrimoine naturel ([INPN](#)).

- évaluer les incidences de l'évolution du PLU (des constructions, aménagements et installations qu'il rend possible) et présenter les mesures prises dans le PLU (règlement écrit ou graphique) pour les éviter ou les réduire, et si besoin les compenser, par exemple :
 - permettre dans le règlement écrit la réalisation de places de stationnement non souterraines en zone UA lorsque le site est exposé aux risques liés aux remontées de nappe ;
 - reconsidérer la possibilité d'autoriser le dispositif d'assainissement prévu en zone A s'il est situé dans le bassin versant d'une zone humide et susceptible d'incidences sur le fonctionnement hydrobiologique de celle-ci ;
- définir les mesures de suivi.

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 projet de modification n°2 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, sa présidente

Véronique Wormser