



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la modification n°3 du plan local
d'urbanisme intercommunal valant plan local pour l'habitat
(PLUiH) de la communauté de communes du Haut-Chablais (74)**

Avis n° 2025-ARA-AC-3880

Avis conforme délibéré le 15 juillet 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 15 juillet 2025 sous la coordination de Jean-Pierre Lestoille, 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, Jean-Pierre Lestoille 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-3880, présentée le 15 mai 2025 par la communauté de communes du Haut-Chablais, relative à la modification n°3 de son plan local d'urbanisme valant plan local pour l'habitat (PLUiH) et le courriel du 11 juillet 2025 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 25 juin 2025 ;

Considérant que la communauté de communes du Haut-Chablais comprend 15 communes et compte 12 864 habitants sur une superficie de 309,3 km² (données Insee 2022), qu'elle est couverte par un plan local d'urbanisme intercommunal du même nom approuvé en 2023 ainsi que par le schéma de cohérence territoriale (Scot) du Chablais approuvé en 2020 et est soumise à la loi montagne ;

Considérant que la modification n°3 du PLUiH a pour objet de modifier le règlement écrit notamment pour :

- restructurer le règlement écrit¹, en mutualisant certaines dispositions communes à plusieurs zones ;
- partie 1 du règlement écrit : actualiser et compléter les définitions ; mettre à jour les destinations et sous-destinations ;
- partie 2 :
 - compléter le tableau relatif aux emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale, en application de l'article [L.151-41](#) du code de l'urbanisme, par l'ajout des références des parcelles concernées ;
 - compléter les dispositions relatives au patrimoine végétal et écologique par la mention de reculs par rapport aux cours d'eau ;
- partie 3 :
 - modifier les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport au domaine public, ajout d'un recul des constructions de 3 m à 4 m par rapport à la limite du domaine public sur les communes Les Gets et Montriond selon les zones considérées (UA/1AUA, UH/1AUH, UHPA) ; réduction du recul (passe de 5 à 2,5 m) pour les garages disposant d'un accès parallèle à l'axe de la voirie « à condition que le gestionnaire de voirie émette un avis favorable » ;
 - modifier les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ajout d'un recul des constructions de 3 m par rapport à la limite séparative sur les communes Les Gets et Montriond selon les zones considérées (UA/1AUA) ;
 - préciser les règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même unité foncière, afin de garantir un ensoleillement, une intimité suffisante et de préserver les vues il est prescrit que l'implantation projetée devra « être justifiée dans ce sens (par exemple avec un schéma d'ensoleillement, une étude des ombres projetées, des coupes transversales, des cônes de vues, une évaluation des obstacles visuels, une analyse paysagère approfondie, une modélisation 3D...) » avec la faculté d'imposer un recul selon les projets ;
 - diminuer la hauteur des constructions sur la commune des Gets (passe de 15 à 12 m au faîtage dans les zones UA1/1AUA1), avec faculté de revenir à 15 m pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier classé, de 100% de logements sociaux et d'équipements publics ;
 - ajouter des prescriptions sur la volumétrie des constructions (notamment « Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 20% : le projet devra décomposer ses volumes de façon à éviter l'effet « ruche » et l'effet « chandelle ». En effet, les constructions en cascade ne sont pas en harmonie avec l'architecture vernaculaire et le paysage de montagne. Le projet devra donc présenter plusieurs volumes unitaires pour retrouver l'esprit du hameau de montagne ») ;
 - prévoir une surface de plancher plus élevée pour les Gets pour certaines zones UB (1 500 m² au lieu de 900 m²) et UH (1 500 m² au lieu de 450 m²) ;
 - rappeler les caractéristiques des constructions traditionnelles existantes de montagne, prescription d'une justification d'une bonne insertion des dispositions architecturales du projet

1 Le règlement écrit est désormais structuré en 7 parties. Partie 1 : dispositions juridiques, définitions, acronymes ; Partie 2 : dispositions liées aux servitudes d'urbanisme ; Partie 3 : dispositions liées aux zones U et AU ; Partie 4 : dispositions liées à la station d'Avoriaz ; Partie 5 : dispositions liées aux zones AU strictes (2AU) ; Partie 6 : dispositions liées aux zones A ; Partie 7 : dispositions liées aux zones N.

dans le site et l'environnement bâti et/ou naturel avec la précision que « *les constructions projetées devront se rapprocher des caractéristiques des constructions traditionnelles* » (zones UB, 1AUB, UC/ 1AUC, UH, 1AUH) ;

- le « *coefficient d'espace vert* » est renommé « *coefficient de biotope par surface* » ; il est maintenu à 20 % minimum pour la zone UA, 25 % minimum pour les zones UB et UC et la disposition dérogatoire relative aux Gets (20 % en zones UB et UC) est supprimée ;
 - augmenter la hauteur des murs de soutènement et enrochements (passe de 1,50 à 1,80 m) ;
 - adapter les règles relatives à l'installation des panneaux photovoltaïques et/ou solaires sur les toitures : en surimposition, sauf à Montriond où la pose doit s'effectuer en intégration au matériau de couverture ;
 - préciser le dimensionnement des places de stationnement et la largeur de la voie d'accès au stationnement ; interdire les places de stationnement en enfilade pour la sous-destination logement ; concernant Les Gets, les places devront être accessibles sans condition de péage ;
 - instituer un coefficient d'emprise au sol de 0,6 en zone UT ;
 - autoriser la destination de cuisine dédiée à la vente en ligne uniquement dans les zones UX et UEaz ;
- partie 6 : autoriser dans la zone A les ruchers, avec une emprise au sol de 20 m² maximum, une hauteur maximale de 3,5 m, et dans la limite de un par unité foncière ;
 - partie 7 : modifier le libellé de la zone indiquée Nx3 (secteur de taille et de capacité limitées), les mots : « *zone naturelle à vocation économique destinée aux installations de stockage de déchets inertes existante relevant de la rubrique 2710 des Installations classées pour la protection de l'environnement (déchèterie existante)* » sont remplacés par les mots : « *zone naturelle à vocation économique destinée à une exploitation forestière / scierie existante* » ;
 - parties 3, 4, 6 et 7 : préciser que dans plusieurs zones², au sein du périmètre du domaine skiable identifié au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, « *Les aménagements et entretiens du domaine skiable ne sont autorisés que sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour une bonne insertion dans le site* » ;
 - rectifier des erreurs matérielles ;

Considérant que, s'agissant de la gestion des déchets inertes induits par le PLUiH :

- au regard du déficit structurel en installations de stockage des déchets inertes (Isdi), le préfet de département a engagé depuis 2018 les auteurs des documents d'urbanisme à organiser un maillage intercommunal, ce qui concerne notamment le PLUiH³ ;
- le rapport de présentation de la modification n°3 du PLUiH, joint au dossier, énonce que l'évolution projetée du PLUiH a pour objet de modifier le libellé de la zone indiquée Nx3 (secteur de taille et de capacité limitées), les mots : « *zone naturelle à vocation économique destinée aux installations de stockage de déchets inertes existante relevant de la rubrique 2710 des Installations classées pour la protection de l'environnement (déchèterie existante)* » sont remplacés par les mots : « *zone naturelle à vocation économique destinée à une exploitation forestière / scierie existante* »⁴ ;

2 Zones UE, UF, station d'Avoriaz, A, Ap, Aalp, N, Ng, Ngv, Nr et Ne.

3 Cf. [circulaire](#) du 27 février 2018 du préfet de la Haute-Savoie relative aux Isdi.

- toutefois, le règlement écrit dans sa rédaction issue de l'évolution projetée, joint au dossier, maintient le libellé de la zone Nx3 actuellement en vigueur ainsi que les dispositions en vigueur⁵ ;
- par courriel du 11 juillet 2025, la personne publique responsable du PLUiH précise que le rapport de présentation doit être regardé sur ce point comme entaché d'une erreur de plume, l'évolution projetée n'a pas pour objet ni pour effet de supprimer l'affectation de la zone Nx3 aux Isdi ;

Considérant que, s'agissant des enjeux sanitaires :

- le règlement écrit dispose que, pour les essences végétales, chaque pétitionnaire doit se référer à la « *palette végétale* » annexée au règlement (article 5 de chaque partie) laquelle mentionne notamment les espèces de Bouleau commun et Erable sycomore ;
- il appartient à la personne publique responsable du PLUi de veiller à ce que la plantation de végétaux ne corresponde pas à ceux qui sont identifiés comme émetteurs de pollens allergisants dont il convient de ne pas recommander la plantation dans les zones urbaines, notamment à proximité des établissements sensibles (école, etc.)⁶ ;

Considérant que l'évolution projetée du PLUiH n'apparaît pas susceptible d'effets négatifs notables sur l'environnement, notamment 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°3 du plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local pour l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes de Haut-Chablais (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°3 du plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local pour l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes de Haut-Chablais (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.

4 Rapport de présentation p.83/88.

5 Règlement écrit, partie 7, p.238 et 245/271 ; rédactions identiques à celles qui figurent dans le règlement écrit actuellement en vigueur p.491 et 494/502 : « *Les ICPE soumises à autorisation préfectorale : Nx3 : Uniquement les installations destinées au stockage de déchets inertes existante relevant de la rubrique 2710 des Installations classées pour la protection de l'environnement* ».

6 Cf. règlement écrit notamment p.192/271 ; [PNSE n°4](#) (2021-2025), action n° 11 et [Guide](#) Végétal en ville, pollens et allergies.

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°3 du plan local d'urbanisme valant plan local pour l'habitat (PLUiH) 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

Jean-Pierre Lestoille