



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 Saint-Paul-en-Chablais (74)**

Avis n° 2025-ARA-AC-4111-N7146

Avis conforme délibéré le 12 décembre 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 décembre 2025 sous la coordination de Véronique Wormser, en application de sa décision du 17 décembre 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, 10 avril 2025, 7 juillet 2025, 7 octobre 2025 et 8 décembre 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-4111-N7146, présentée le 22 octobre 2025 par la commune de Saint-Paul-en-Chablais, relative à la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 28 novembre 2025 ;

Vu la contribution la direction départementale des territoires de la Haute-Savoie en date du 9 décembre 2025 ;

Vu la contribution de l'unité départementale de l'architecture et du paysage de Haute-Savoie en date du 1^{er} décembre 2025 ;

Considérant que la commune Saint-Paul-en-Chablais (Haute-Savoie) compte 2 598 habitants sur une superficie de 14,5 km² (données Insee 2022), elle fait partie de la communauté de communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance, est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) du Chablais dont l'armature territoriale la qualifie de pôle structurant, elle est soumise à la loi montagne;

Considérant que la modification n°1 du PLU a pour objet de :

- modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) notamment pour :
 - ajouter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU en disposant notamment que : « *Échelonnement dans le temps : / Il ne peut être ouvert à l'urbanisation plusieurs OAP en même temps. Le PLU souhaite lisser la production de logements dans le temps. / L'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle OAP est conditionnée à la réalisation (déclaration d'ouverture de chantier) d'au moins 60% de la programmation minimale en logements de l'OAP précédemment ouverte à l'urbanisation et la part des équipements collectifs liés à ces logements. / En cas de phasage interne d'une OAP : l'ouverture à l'urbanisation d'une tranche est conditionnée à la réalisation (déclaration d'ouverture de chantier) d'au moins 60% de la programmation minimale en logements de la tranche précédente.* » ;
 - modifier l'OAP n°1 « *chef-lieu – Copy Nord* » (zone 1AUb, 0,99 ha) pour diminuer la densité (passe de 45 à 30 logements/ha) et modifier la desserte ;
 - rectifier une erreur matérielle dans la délimitation de l'OAP n°2 « *chef-lieu Est* » (zone 1AUc, 0,8 ha) pour laquelle le règlement graphique en vigueur classe dans cette OAP une partie de la parcelle AD n°5 située à l'ouest de la parcelle AD n°204 ;
 - modifier l'OAP n°3 « *chef-lieu - chez Dufrenay* » (zone 1AUD) pour augmenter sa superficie (elle passe de 4 560 à 6 770 m² en intégrant les constructions existantes au nord), augmenter le nombre de logements (passe de 15 à 28) et la densité (passe de 30 à 40 logements/ha), ajouter une servitude de mixité sociale, modifier les orientations relatives à la hauteur, au stationnement et à l'implantation des constructions avec notamment une double orientation des logements, ajouter des orientations (verger à conserver sur le centre-est, création d'un potager partagé et d'une aire de jeux, dans l'hypothèse d'espaces verts sur dalle une épaisseur minimale de 80 cm de terre végétale sur dalle, etc.) ;
 - rectifier une erreur matérielle dans la délimitation de l'OAP n°4 « *la Beunaz* » (zones 1AUe et 1AUf, 1,03 ha) pour laquelle le règlement graphique en vigueur classe dans cette OAP la totalité des parcelles AI n°26 et 27 ;
 - modifier l'OAP n°5 « *Praubert* » (zone Uc, 7 200 m²) pour réduire sa superficie (elle passe à 5 100 m², suite au retrait de la parcelle AW n°21 au nord), préciser le nombre de logements (8) avec maintien de la densité (15 logements/ha), modifier la desserte ; (notice p.25 : réduction de l'OAP pour tenir compte de la dureté foncière dans le secteur et du fait que la partie nord de l'OAP est liée à la propriété cernée par l'OAP au nord, un unique accès par le sud) ;
- modifier le règlement graphique pour :
 - ajuster le périmètre de l'OAP n°3 « *chef-lieu - chez Dufrenay* » en reclassant un segment situé au nord actuellement classé une zone Ua (centralité communale) en zone 1AUD (intégré à l'OAP n°3) et ajouter un périmètre de servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme sur cette OAP ;
 - ajuster le périmètre de l'OAP n°5 « *Praubert* » ;
 - reclasser les parcelles D1387 (secteur Maravent) et D375 en zone Nco ; reclasser les parcelles C1525, C1529 (secteur Chez Bochet) et B1358 (secteur Praubert) en zone A ; en application du

jugement du 21 juin 2018 par lequel le tribunal administratif de Grenoble a annulé le PLU en tant qu'il classe en zone urbaine indiquée Uc des parcelles D1387, C1525, C1529 et une partie de la parcelle B1358, ainsi qu'en tant que la délimitation de la zone Uc sur la parcelle D375 est différente de celle qui apparaissait dans le document graphique lors de l'arrêt du projet de PLU ;

- actualiser le classement des zones Nzh dédiées aux zones humides compte tenu de l'actualisation de leur inventaire ;
- classer l'ensemble des équipements du centre bourg en zone Ue (reclassement de la mairie et du groupe scolaire - actuellement en zone Ua - en zone Ue, reclassement du Château de Blonay appartenant à la commune en zone Ue) ;
- ajouter un bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (secteur de Chez Bochet) ;
- étendre le linéaire de diversification commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du pourtour de l'îlot formé par la route de Blonay, la route des Allobroges, la route du Chablais et la rue Ciriel ;
- modifier les emplacements réservés (ER) :
 - supprimer les ER1, 2 16, 12, 16 ;
 - modifier l'ER4 (augmentation passe de 3 400 à 3 935 m², pour un élargissement de voirie), ER5 (augmentation passe de 471,7 à 1 799 m², pour un élargissement de voirie avec itinéraires en mode actif), ER6 (réduction permettant de préserver un alignement d'arbres), ER7 (réduction avec une précision qu'un drain de récupération pour les fluides sera réalisé en cas d'accident afin d'empêcher la pollution des sources), ER8 (réduction), ER17 (réduction), ER18 (augmentation, voirie) ;
 - ajout des :
 - ER21 (itinéraire piétons et cyclistes sans aménagement ni défrichement, 409 m²) ;
 - ER22 (itinéraire piétons et cyclistes) ; ER23 (modes actif) ;
 - ER24 (point d'apport volontaire pour déchets, parcelle B1313 pour partie, 480 m² sur 784 m²) ;
 - ER25 (abri bus pour l'arrêt de la ligne 11) ;
 - ER26 (élargissement de voie au sein d'un hameau) ;
 - ER27 (désenclavement) ;
 - ER28 (itinéraire piétons et cyclistes sans aménagement ni défrichement, 328 m²) ;
 - ER29 (point d'apport volontaire pour déchets, parcelle A034, 1043 m²) ;
 - ER30 aux abords du château de Blonay (végétalisation, mise en accessibilité, parking paysager public) ;
 - ER31 (création d'une place en face du château, 590 m²) ;
- mettre à jour les références du code de l'urbanisme dans la légende du règlement graphique ;
- ajouter une trame d'interdiction de nouvelle construction, extension ou annexe en raison de l'existence de risques naturels d'inondation par remontées de nappes au titre de l'article R.151-31 du code de l'urbanisme ;
- remplacer la zone Ue dans le secteur « *Les Champs du Maravant* » par une zone Uec correspondant au secteur du collège dans lequel les logements peuvent être admis ;

- modifier le règlement écrit notamment pour :
 - préciser que toute démolition est soumise à permis de démolir conformément à une délibération prise en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme ;
 - modifier le glossaire et définir les acronymes et sigles ;
 - préciser les modalités de calcul de l'emprise au sol et de la hauteur ;
 - ajouter dans les interdictions d'occupation et d'utilisation des sols l'installation de conteneurs de transport et de stockage ;
 - (zones Ua, Ub, Uc, 1AU) ajouter une servitude de mixité sociale en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (25%) ;
 - (zone Uc zone urbaine à densité faible) supprimer le plafond de surface de plancher de 250 m² dans le cadre d'un changement de destination ;
 - (zones 1AUb pour l'OAP n°1 « *Coppy* » et 1AUd pour l'OAP n°2 « *chef-lieu Est* ») supprimer la possibilité de construction isolée, d'opération d'aménagement d'ensemble imposée sur la totalité de l'OAP ;
 - (zones A, Aco agricole d'intérêt écologique, N) préciser que l'extension d'un bâtiment à usage d'habitation et la construction d'une annexe n'est pas autorisée si le bâtiment à usage d'habitation est situé en zone U ou AU ; les règles relatives aux annexes s'appliquent aux piscines (emprise, distance par rapport à la construction principale, etc.) ;
 - (zones Ap agricole d'intérêt paysager) préciser que l'extension d'un bâtiment à usage d'habitation n'est pas autorisée si le bâtiment à usage d'habitation est situé en zone U ou AU ; encadrer les annexes ;
 - (toutes zones) modifier les règles relatives à l'accès (nombre, positionnement, sécurité) ;
 - (toutes zones) modifier les règles relatives aux eaux pluviales pour préciser que les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure, selon les résultats de l'étude de sol ;
 - (toutes zones) modifier les règles relatives au stationnement (dimensions, etc.) ;
 - (zones U et AU) compléter la règle de recul de 8 m par rapport à l'axe des routes départementales par une règle de 5 m par rapport aux limites d'emprise de ce type de route ;
 - (zone UB) supprimer la possibilité d'implanter les constructions en limite séparative ;
 - (zones U et AU) préciser les règles de débords de toiture ;
 - modifier les coefficients d'emprise au sol : 0,3 en zone UA ; 0,25 en zone UB (au lieu de 0,7) ; 0,15 en zone UC (au lieu de 0,3) ; 0,2 en zone 1AUe et 1AUf (au lieu de 0,5) ; 0,25 en zone 1AUb, 1AUc, 1AUd (au lieu de 0,7) ;
 - (zones U et AU) modifier les règles relatives aux hauteurs pour remplacer la notion de terrain naturel par terrain avant travaux, avec une majoration de 1 m pour les constructions principales (hors annexes) lorsque le terrain présentant une pente supérieure à 15 % ;
 - (zones U, A, N) compléter les règles relatives à l'aspect extérieur ;
 - (zones U, A, N) prescrire que le terrain naturel ne doit pas être modifié sur une bande de 1 m par rapport aux limites de propriété afin de préserver les continuités paysagères et de limiter les conflits de voisinage liés aux différences de niveaux artificiels ;

- (zones U, A) supprimer l'autorisation d'enrochements non maçonnés et préciser qu'un ouvrage de soutènement n'est autorisé qu'à la condition qu'il soit strictement nécessaire à l'implantation de la construction et non destiné à créer du terrain plat d'agrément, limité à une hauteur de 1 m par rapport au terrain naturel ;
- (zone U, A, N) encadrer l'aspect des façades ;
- (zone U, AU, A, N) préciser les règles relatives à l'aspect des toitures ;
- (zone U, AU, A, N) préciser les règles relatives aux clôtures ;
- (zone U, AU, A, N) encadrer l'implantation des panneaux solaires et les installations techniques et éléments extérieurs (climatiseurs, pompes à chaleur, etc.) ;
- (zone 2AU) encadrer le traitement des abords ;
- (zones UX et 1AUX) encadrer l'aspect extérieur (interdiction de constructions et terrasses sur pilotis, de modifier une bande de 1m par rapport aux limites de propriété, etc.) ;
- (zones U, AU, A et N) prescrire que les surfaces non construites, accès et stationnement compris, doivent être réalisées avec des matériaux perméables ;
- (zone U et 1AUx) prescrire que tous les espaces libres (hors construction, accès, voies internes et stationnements) doivent être perméables et traités en espaces verts, organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès ;
- définir les règles applicables dans la zone Uec (les logements sont admis à condition d'être en lien avec les équipements scolaires et/ou liés à l'enfance/jeunesse) ;

Considérant que la commune comprend :

- un riche patrimoine naturel : elle est en très grande partie dans l'impluvium d'Evian, site Ramsar¹, elle comprend notamment 263 zones humides inventoriées, de nombreuses tourbières inventoriées, des Znieff type I et II², deux arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APPB), un site Natura 2000 ; elle est concernée par la trame verte et bleue et plusieurs plans nationaux et régionaux d'actions en faveur d'espèces menacées et comprend sur son territoire plus de 1 500 espèces, dont plusieurs sont protégées³ ;
- un riche patrimoine bâti et paysager⁴ ;

Considérant que l'emplacement réservé n°24 (point d'apport volontaire pour déchets) est situé :

- dans la zone naturelle écologique (corridor écologique, APPB et réserve de chasse) indiquée « Nco » ; cette zone est bordée au sud par la zone naturelle d'importance écologique, zone humide, Natura 2000 et tourbière indiquée « Nzh » ;

1 Qui caractérise les zones humides d'importance internationale : la Convention sur les zones humides d'importance internationale, appelée Convention de Ramsar, est un traité intergouvernemental qui sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides et de leurs ressources. Le traité a été adopté dans la ville iranienne de Ramsar, le 2 février 1971, et est entré en vigueur le 21 décembre 1975. La France l'a ratifié et en est devenue partie contractante le 1er décembre 1986 (cf. décrets n° 87-126 du 20/02/1987 et n° 95-143 du 6/02/1995).

2 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ([Znieff](#)).

3 Sources : porter à connaissance sur le site Internet de données publiques régionales [Datara](#) et atlas régional de la biodiversité ([Biodiv'AURA Atlas](#)).

4 Auquel sont associées, pour partie, des servitudes réglementaires, notamment la protection des abords de l'église de la Conversion-de-Saint-Paul inscrite à l'inventaire des monuments historiques en 2022.

- dans la Znieff de type II « zones humides du Pays de Gavot » et la zone humide Ramsar « Impluvium d'Évian » ;
- il est bordé au sud par la Znieff de type I « zones humides du Pays de Gavot », la zone humide « Tourbière de Praubert / Roseires Ouest » référencée à l'inventaire départemental, le périmètre de l'APPB « Marais du pays de Gavot » et le site Natura 2000 « Plateau Gavot » ;

Considérant que l'emplacement réservé n°29 (point d'apport volontaire pour déchets) est situé dans le secteur agricole d'intérêt paysager indiqué « Ap » ;

Considérant que l'évolution projetée n'a pas d'incidences significatives en termes de consommation d'espace, de nombre de logements, de consommation en eau et en énergie, de mobilité, de continuités écologiques ; que toutefois le dossier n'établit pas que :

- les deux emplacements réservés n°24 et 29 dédiés aux points d'apport volontaire pour déchets ne sont pas susceptibles d'avoir des effets négatifs notables sur l'environnement, en particulier la biodiversité, les milieux naturels et le paysage ;
- les évolutions projetées relatives à l'OAP n°3 (augmentation de densité) et aux emplacements réservés n°30 et 31 (abords du château) n'ont pas d'incidences significatives sur 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, il n'est pas assuré que le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul-en-Chablais (74) ne soit 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 Saint-Paul-en-Chablais (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 :

- analyser l'état initial de l'environnement dans les secteurs dans lesquels sont projetés les emplacements réservés n°24 et 29 dédiés aux points d'apport volontaire pour déchets, les emplacements réservés n°30 et 31 aux abords du château et l'OAP n°3 ;
- analyser les incidences environnementales de ces emplacements réservés et des aménagements qui y sont projetés sur la biodiversité, les milieux naturels et leur risque de pollution, et le paysage ; et analyser les incidences environnementales de l'OAP n°3 sur le paysage ;
- définir les mesures d'évitement, de réduction et au besoin de compensation ;
- définir les mesures de suivi de ces mesures.

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°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, sa présidente

Véronique Wormser