



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la modification simplifiée n°1 du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Combloux (74)**

Avis n° 2025-ARA-AC-4126-N7951

Avis conforme délibéré le 22 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 22 décembre 2025 sous la coordination de Marc Ezerzer, 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, 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, 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-4126-N7951, présentée le 31 octobre 2025 par la commune de Combloux, relative à la modification simplifiée n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 2 décembre 2025 ;

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

Considérant que la commune de Combloux (Haute-Savoie) compte 2 094 habitants sur une superficie de 17,3 km² (Insee 2022), qu'elle fait partie de la communauté de communes du Pays du Mont-Blanc, fait partie

du périmètre d'étude du schéma de cohérence territoriale (Scot) Mont-Blanc arrêté en 2017¹, est soumise à la loi montagne ; que la part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2022 y est très élevée (70,4 %, données [Insee](#)²) ;

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

- **modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** notamment pour :
 - modifier l'OAP sectorielle n°2 « *Clos Perret* » pour rectifier une erreur matérielle concernant la cote mentionnée pour la servitude *non altius tollendi*³ (928 m NGF au lieu de 939,5 m NGF) ;
 - modifier l'OAP sectorielle n°3 « *Plan Mouillé – Activités économiques* » pour :
 - ajouter dans les objectifs d'aménagement la création de logements sur une surface maximale de 50 % de la zone concernée pour accueillir des logements en résidence principale avec un gabarit R+3+1, afin de combler le manque de logements et de palier la rareté du foncier ;
 - appliquer la servitude de résidence principale au titre des dispositions de l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme⁴ ;
 - appliquer un seuil minimal de 40 % de logements sociaux pérennes à réaliser dans un objectif de mixité sociale ;
- **modifier le règlement graphique** pour :
 - créer un secteur Nv correspondant à un site existant de broyage de déchets de bois ;
 - reclasser une zone UE en zone UA correspondant au bâtiment existant d'une crèche qui va être désaffecté afin de faciliter la reconversion ;
 - modifier l'emplacement réservé (ER) n°49 pour mettre en cohérence son tracé avec celui du PDIPR pour l'aménagement du sentier des Granits ;
 - fusionner l'ER 50 avec l'ER 49 ;

-
- 1 L'armature territoriale du projet de Scot Mont-Blanc arrêté le 18/07/2025 la qualifie de pôle intermédiaire.
 - 2 Ce qui est sans commune mesure avec la moyenne relevée à l'échelle du département (23,5 %), de la région (11,7 %), de la France métropolitaine (9,8 %) et de la France entière (9,7 %, [Insee](#)). La part des résidences secondaires à Combloux (70,4 %) équivaut à la part des résidences principales dans le département (70 %).
 - 3 Une servitude *non altius tollendi* est prévue par l'article 689 du code civil, elle désigne une servitude qui instaure une limite au propriétaire du fond servant (qui subit la servitude) en lui interdisant de bâtir, ou de surélever, un immeuble au-delà d'une certaine hauteur afin de sauvegarder les intérêts du propriétaire du fond dominant et lui éviter une perte de vue, d'ensoleillement, etc.
 - 4 L'art.[L.151-14-1](#) du code de l'urbanisme dispose que le règlement graphique du PLU peut, sous certaines conditions, délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, et/ou dans lesquels les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation sont à usage exclusif de résidence principale. La rédaction en vigueur de cet article est issue de la loi n° [2024-1039](#) du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (issue d'une proposition de loi de Mme la députée Le Meur et d'autres députés), modifiée par la loi n° [2025-541](#) du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements (issue d'une proposition de loi de M. le député Romain Daubié et d'autres députés) et par la loi n° [2025-1129](#) du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement (issue d'une proposition de loi de M. le député Harold Huwart et d'autres députés).

- ajouter un ER 60 dans l'OAP n°2 pour permettre la maîtrise foncière communale d'une parcelle en zone d'équipements indicée Uth (5 468 m²) ;
- étendre la servitude de diversité commerciale (secteur de la Cry) au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ;
- ajouter un bâtiment en zone A pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme ;
- **modifier le règlement écrit** notamment pour :
 - faire évoluer les dispositions générales pour exclure les ouvrages parasismiques du calcul des reculs ;
 - augmenter la hauteur des exhaussements du sol (remblais, passe de 1,2 ou 1,5 m, selon les zones, à 2 m dans toutes les zones) ;
 - préciser les règles d'implantation des annexes dans les zones A et N pour les constructions situées en zones UB, UH et UP ;
 - préciser que les constructions autorisées dans la zone Ne doivent être liées à un service public ;
 - ajuster la règle relative à la hauteur en rectifiant une erreur matérielle concernant la cote mentionnée pour la servitude *non altius tolendi* dans l'OAP n°2 « Clos Perret » ;
 - définir des règles de débords de toiture (constructions et annexes) ;
 - réduire le coefficient de biotope par surface dans les zones UH et UP (passe de 60 à 48 %) ;
 - réduire le coefficient de biotope par surface dans la zone 1AUx lorsqu'un programme de logements comportant au moins 40 % de logements sociaux pérennes est réalisé (passe de 40 à 30 %) ;
 - autoriser la création de logements dans la zone 1AUX (logements nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des activités de la zone ; résidences principales avec au moins 40 % de logements sociaux) et encadrer les modalités d'implantation (vocation, surface, règle de mixité sociale, article 1AU 2-2) ;
 - ajouter une servitude de résidence principale dans la zone d'activités (UX et 1AUX), prévue par les dispositions de l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme (toute nouvelle construction et tout changement de destination en vue d'y créer des logements sera fait à usage exclusif de résidence principale, articles UX 2-2 et 1AU 2-2) ;
 - modifier les règles relatives au stationnement :
 - réduire le nombre de places de stationnement pour les restaurants (le ratio passe d'une place par tranche de 10 m² de surface de plancher à une place par tranche de 15 m²) ;
 - simplifier le calcul du nombre de places de stationnement pour les hôtels et hébergements touristiques (le ratio d'une place par surface est remplacé par une place par chambre ou logement) ;
 - simplifier le calcul du nombre de places de stationnement pour les services avec accueil du public (le ratio d'une place par surface est remplacé par la prescription que les stationnements doivent répondre aux besoins de l'opération) ;
 - ajouter une place par chambre dédiée au personnel ;

Considérant que l'évolution projetée a notamment pour objet de permettre la réalisation de logements permanents, dont des logements sociaux, dans les zones d'activités économiques indicées UX et 1AUX ;

Considérant que, sans être modifié par l'évolution projetée, le règlement écrit en vigueur dispose que :

- pour la zone UX (concerne six secteurs) :
 - « *La zone Ux correspond aux zones d'activités artisanales et industrielles, elle cerne les secteurs où sont déjà implantées des activités artisanales ou industrielles. Elle a pour vocation de permettre la création et le développement d'établissements artisanaux, industriels, de commerces de gros et de services.* » ;
 - les destinations et sous-destinations autorisées sont : industrie ; entrepôt ; bureau ; commerce de gros ; restauration ; activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; autres équipements recevant du public (article UX1) ;
 - les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article UX2.2 sont : logement ; artisanat et commerce de détail (article UX1) ;
 - six secteurs sont classés en zone UX pour une superficie totale de 10,95 ha : « *le village des artisans* » ; site de la graniterie – marbrerie ; site de la scierie ; site du Feug (entreprise de construction de chalets « *SAS Chalets Paul Brondex* » ; route de Megève ; site du Vernay⁵ ;
- pour la zone 1AUX (concerne un seul secteur, *Plan Mouillé*, qui fait l'objet de l'OAP n°3) :
 - « *La zone 1AU se compose des secteurs [lire "du secteur" dans la mesure où il n'y en a qu'un] 1AUX, secteur qui correspond aux secteurs de développement économique à vocation artisanale et industrielle, en continuité de la zone de Plan Mouillé.* » ;
 - les destinations et sous-destinations autorisées sont les mêmes que dans la zone UX, à l'exception des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (article 1AU1) ;
 - les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions sont les mêmes que dans la zone UX, à l'exception de l'artisanat et commerce de détail (article 1AU1) ;

Considérant que l'OAP sectorielle n°3 « *Plan Mouillé – Activités économiques* » (zone 1AUx) est :

- référencée en priorité 1 dans l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU ;
- située dans la zone 1AUX, sur un tènement en pente situé en surplomb d'une zone d'activités économiques existante comprenant notamment une plateforme de dépôt de matériaux bâtiments et travaux publics et à proximité d'un terrain de football ;
- présentée avec une superficie de 1,37 ha mais avec une surface disponible de 1,15 ha⁶ ;

Considérant que le dossier :

- énonce, sans l'établir, que les évolutions projetées du PLU sont « *sans effet sur les risques et les nuisances* » et « *sans effet sur l'air, l'énergie et le climat* »⁷ ;

5 PLU en vigueur, [rapport de présentation n°2](#), p.67 (localisations) et p.146 (tableau des surfaces).

6 PLU en vigueur, [rapport de présentation n°2](#) du PLU en vigueur p.146, p.72 ; fascicule OAP p.13.

7 Cf. auto-évaluation « *§ 10 La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?* », « *§ 11 La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?* » p.5. Ce document ajoute qu'« *aucun site Basol ou Basias n'est concerné par la procédure qui n'affecte également aucune ICPE du territoire* » p.4.

- qu'il ne quantifie pas le nombre de logements permanents projetés dans les zones UX et 1AUX, ni le nombre prévisionnel d'occupants, ni les tranches d'âges pour évaluer les besoins en scolarisation ;
- n'établit pas que les futurs occupants ne seront pas exposés à des nuisances, notamment sonores, olfactives, à une pollution de l'air, ou à une pollution lumineuse nocturne, au sein de la zone d'activités économiques ;
- n'établit pas que les futurs occupants ne seront pas exposés à des risques, notamment d'accidents technologiques ou routiers en lien avec le trafic de desserte des zones d'activités par des poids-lourds ;
- n'établit pas que l'accessibilité des bâtiments à usage d'habitation par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile est suffisante ;
- n'analyse pas si les bâtiments à usage d'habitation seront situés à proximité des services publics, ni leurs conséquences sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction, ni leur cohérence avec les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle ;

Considérant que le dossier n'établit pas que la création de logements permanents dans l'OAP sectorielle n°3 « *Plan Mouillé – Activités économiques* » (zone 1AUX) ainsi que la servitude de résidence principale dans les zones d'activités indicées UX et 1AUX ne sont pas susceptibles d'avoir des effets négatifs notables sur l'environnement et la santé humaine, en particulier au regard des nuisances sonores, olfactives, de la pollution de l'air, de la pollution lumineuse et des risques et en particulier dans le cas où les logements seraient produits postérieurement au développement des différentes activités économiques dans les zones UX et la zone 1AUX, temporalité qui priverait alors de la faculté d'exercer une action en responsabilité à l'encontre des activités à l'origine de ces nuisances⁸ ;

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 simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Combloux (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 simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Combloux (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

8 Cf. le dispositif dit de la « *préoccupation* » ou « *exception d'antériorité* » qui a été successivement prévu par l'article [L.112-16](#), puis l'article [L.113-8](#) du code de la construction et de l'habitation, puis l'article [1253](#) du code civil relatif aux troubles anormaux du voisinage, actuellement en vigueur, dans sa rédaction issue de la loi n°2024-346 du 15 avril 2024 visant à adapter le droit de la responsabilité civile aux enjeux actuels, qui dispose que : « *Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte. / Sous réserve de l'article L. 311-1-1 du [code rural et de la pêche maritime](#), cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal.* »

programmes sur l'environnement ; elle requiert la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est notamment :

- d'analyser l'état initial de l'environnement dans les zones UX et 1AUX, notamment sur les activités présentes, le taux d'occupation, les perspectives d'évolution des occupations, les nuisances sonores, olfactives, la pollution de l'air, la pollution lumineuse, les risques d'accidents technologiques et routiers, le trafic routier, les modes d'accès avec les transports en commun et la mobilité douce ;
- d'analyser dans les zones UX et 1AUX et leur environnement immédiat les services publics existants, la distance qui les sépare des habitations à créer dans les zones UX et 1AUX et leur accès par les transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- d'analyser les incidences environnementales de la création de logements permanents dans les zones UX et 1AUX, notamment au regard des enjeux susmentionnés ;
- de définir les mesures d'évitement, de réduction et au besoin de compensation ;
- de définir les actions 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 simplifiée 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,
son membre

Marc EZERZER