

ANNEXE 1

ARGUMENTAIRE SUR L'EXAMEN AU CAS PAR CAS (CLAUSE FILET)

La demande de permis de construire n°074 136 24 X0028 portant sur un projet de résidence de tourisme et de logements, déposée le 15 novembre 2024 par la SCCV Chalets de Juliette, a entraîné l'activation par le Maire du Grand Bornand de la « clause filet » dans les conditions prévues à l'article R.122-2-1 du code de l'environnement.

Conformément à ces dispositions, le maître d'ouvrage a saisi la DREAL, autorité compétente pour un examen au cas par cas, en janvier 2025. Celle-ci a demandé des compléments par un mail du 11 avril 2025 qui ont exigé la réalisation de plusieurs études destinées à mesurer les incidences du projet sur l'environnement.

La présente note a pour objet d'attirer l'attention du service instructeur, d'une part, sur le contenu du projet au regard des évaluations qui ont déjà été produites dans le cadre du PLU du Grand Bornand et, d'autre part, sur les résultats des études complémentaires réalisées en 2025 et 2026 à la demande du maître d'ouvrage qui participent à démontrer qu'une évaluation environnementale n'est pas pertinente.

I - La programmation et l'évaluation du projet par le PLU du Grand Bornand

A - Un projet inscrit dans les préoccupations environnementale du PLU

Le projet de résidence de tourisme et de logements Les Chalets de Juliette est la traduction de l'une des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (OAP), celle dénommée « Les Cotes ».

Ce projet apporte une réponse aux enjeux urbains et environnementaux de la commune ainsi énoncés dans le document réglementaire relatif aux OAP :

LES ENJEUX

Les enjeux d'aménagement sont les suivants :

- *Densifier le secteur en accueillant une mixité des formes d'habitat*
- *Permettre l'accueil d'hébergements hôteliers et touristiques*
- *Respecter les formes bâties*
- *Organiser un aménagement avec une densification raisonnée et adaptée à la forte pente, tout en réduisant le potentiel existant inscrit au POS*

Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes :

- *Maintenir la population permanente sur le territoire*
- *Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire*
- *Assurer un développement touristique « qualitatif » en phase avec le positionnement de la station du Grand-Bornand*
- *Développer les lits professionnels pour répondre aux carences de lits chauds constatés sur la station à travers :*
 - *un zonage de secteurs délimités dédiés à l'implantation et la pérennisation des établissements hôteliers et para-hôteliers*
 - *une localisation en cohérence avec les projets structurants (secteur gare routière, développement touristique du village et du centre du Chinaillon, réaménagement des fronts de neige)*

Le rapport de présentation du PLU justifie en ces termes l'OAP « Les Cotes » :

■ La zone 1AUTA « Les Cotes »

C'est un secteur de développement urbain et de confortement immédiat du village (première périphérie), partiellement construit et déjà encadré par une urbanisation importante au Sud et à l'Est notamment, composée de chalets individuels et de résidences touristiques. Sa situation géographique à proximité du village, son exposition face à la chaîne des Aravis, son orientation, en font un secteur de développement privilégié afin d'offrir un cadre de vie et une qualité aux futurs habitants.

La définition des limites de développement permet de maintenir à l'amont de ce secteur, un espace agricole, faisant l'interface avec l'espace forestier. Le choix de l'urbanisation a permis de reclasser en zone agricole les tènements à l'amont de la route des Côtes, afin de maintenir des espaces agricoles structurants (identifiés comme espaces agricoles à enjeux au niveau de la carte de la trame verte et bleue).

La définition de la desserte principale (via l'emplacement réservé) a fait l'objet d'études techniques avec un bureau VRD. Plusieurs variantes ont été proposées, et le tracé validé s'appuie sur les courbes de niveau existantes et permet une desserte fonctionnelle.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- densifier le secteur en accueillant une mixité des formes d'habitat (résidences touristiques de formes collective),
- permettre l'accueil de résidences touristiques,
- prévoir une desserte assurant un bouclage à terme et assurer une connexion des skibus,
- respecter les formes bâties,
- organiser un aménagement avec une densification raisonnée et adaptée à la forte, tout en réduisant le potentiel existant inscrit au POS,
- préserver les vues vers le grand paysage avec l'établissement de reculs inconstructibles.

Les aménagements programmés dans le secteur Les Cotes répondent donc en priorité à un impératif de maîtrise de la consommation foncière, dans le respect de l'activité

agricole environnante. Ils relèvent d'une volonté des élus de développer une offre d'hébergements touristiques et de logements dense située à proximité du village en connexion avec l'urbanisation existante.

L'OAP comporte des exigences sociales (30% de logements sociaux) mais aussi des contraintes paysagères fortes, notamment en imposant la préservation des vues sur le grand paysage à partir de la Route des Cotes.

Il convient d'observer que l'OAP « Les Côtes » a été prévue par le PLU approuvé en 2019. Elle a été confirmée et renforcée lors de la modification n°1 du PLU, approuvée le 18 août 2022, qui a introduit le quota de logements sociaux et a modifié la voie de desserte du programme en adaptant son tracé et en supprimant les emplacements réservés prévus pour sa réalisation afin que la commune n'ait plus la maîtrise d'ouvrage de la voie.

L'OAP a été maintenue sans changement à l'occasion de la modification n°2 du PLU approuvée le 22 décembre 2025 qui a pourtant fait évoluer d'autres OAP. Elle n'a pas non plus donné lieu à des évolutions à la suite de la procédure de régularisation du PLU qui répondait au jugement n°2003742 rendu par le Tribunal administratif de Grenoble le 6 mars 2024.

Il est essentiel de souligner que l'OAP « Les côtes » a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale, au même titre que toutes les autres OAP, à l'occasion de l'évaluation des incidences environnementales du PLU approuvé en 2019. Cette évaluation a fait l'objet d'évolutions significatives à l'occasion de la procédure de régularisation approuvée le 22 septembre 2025.

L'évaluation environnementale du PLU contient une analyse circonstanciée des incidences du PLU sur l'environnement reprise dans le chapitre V du rapport de présentation du document ;

CHAPITRE V.5 : ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PROPOSITIONS DE MESURES D'INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE	361
V.5.1. EFFETS DU PROJET DE PLU SUR LES VALEURS PAYSAGERES DU TERRITOIRE BORNANDIN	361
V.5.2.EFFETS DU PROJET DE PLU SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE	362
V.5.3. EFFETS DU PROJET DE PLU SUR LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS	363
V.5.4.EFFETS DU PROJET DE PLU SUR LE CLIMAT ET L'ENERGIE	367
V.5.5.EFFETS DU PROJET DE PLU SUR LES POLLUTIONS ET QUALITES DES MILIEUX	368
V.5.6.EFFETS DU PROJET DE PLU SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET LEURS USAGES	370
V.5.7.EFFETS DU PROJET SUR LES RISQUES POUR L'HOMME ET LA SANTE	370
V.5.8.SYNTHESE DES EFFETS DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	371
V.5.9.PROPOSITIONS DE MESURES D'INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE	372

Dans aucun des points de cette évaluation, il est considéré que l'OAP « Les cotes » aurait un impact négatif notable sur l'environnement ou la santé humaine.

L'évaluation environnementale consacre par ailleurs son chapitre V4 aux « raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables, notamment au regard des objectifs de protections de l'environnement ». Le point V.4.2

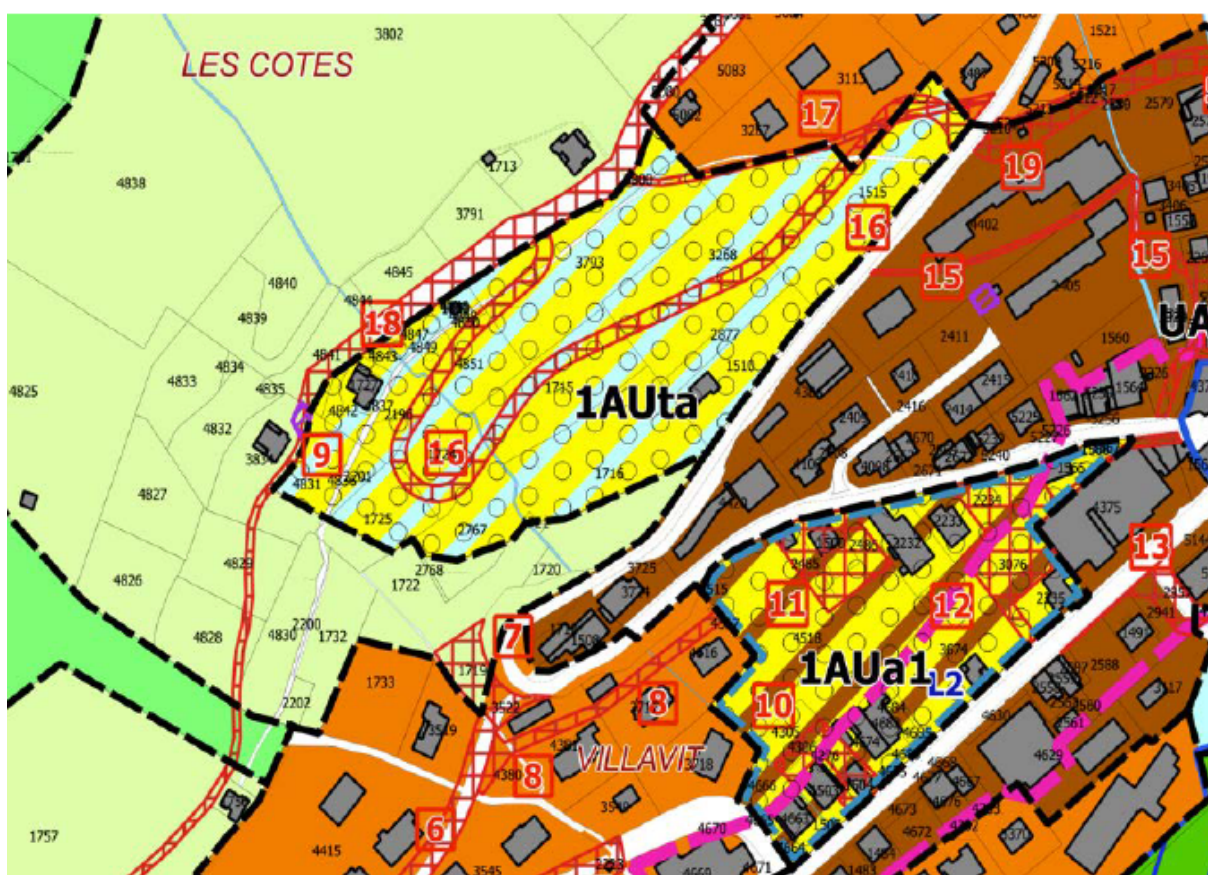
s'intéresse particulièrement aux projets de développement de l'urbanisation prévus sous la forme d'OAP (Rapport de présentation p. 350 et s.).

Les développements portant sur l'OAP « Les Cotes » rappellent l'importance du projet et l'absence de sensibilité environnementale particulière du site :

La vocation de la zone 1AUta est de conforter l'habitat touristique. La situation est en effet stratégique en raison de la proximité immédiate avec le centre-village et ses équipements et la mixité des usages envisagée.

L'emprise visée par la zone 1AUta ne fait pas l'objet d'un repérage particulier à la carte de la trame verte et bleue du Grand-Bornand.

Il reprend également un extrait du règlement graphique, dans une version d'ailleurs antérieure à la suppression de l'emplacement réservé pour la voirie, qui confirme le lien entre ce site en développement et l'urbanisation environnante :



Il ressort donc du PLU du Grand Bornand, particulièrement de l'évaluation environnementale contenue dans son rapport de présentation, que le projet de la SCCV Chalets de Juliette a déjà donné lieu à une appréciation de ses incidences en tant que projet prioritaire inscrit dans les OAP de la Commune du Grand Bornand. De nouvelles études sont d'autant moins opportunes que ce projet a été conçu dans une logique d'évitement.

B - Un projet conçu dans une logique d'évitement des incidences environnementales négatives

Le secteur «Les Cotes» où le projet s'implante occupe une surface de 2,8 hectares, partiellement bâtie, en confortement du centre-village au Nord, constituée d'espaces agricoles ayant une altitude comprise entre 950m et 1020m environ.

L'OAP prévoit une urbanisation sur l'ensemble du périmètre comme en témoigne le schéma d'aménagement contenu dans la version actuellement en vigueur du PLU :



Initialement, dans la première version du PLU, le projet se développait également sur toute la surface de l'OAP mais à partir d'une voie de desserte tracée différemment, comme le rappelle le précédent schéma (cf supra).

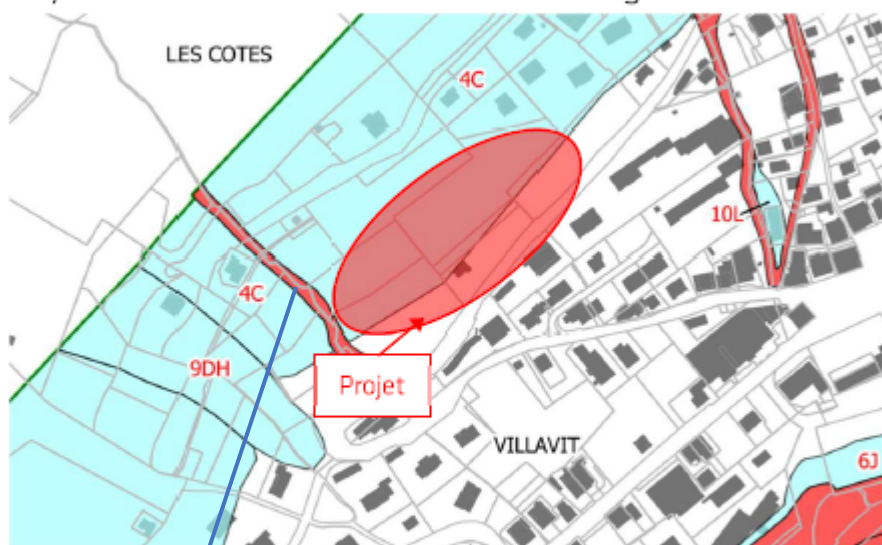
L'évolution du tracé de la voie de desserte, acté par la modification n°1 du PLU approuvé en 2022, constitue une première mesure d'évitement. Elle réduit les surfaces imperméabilisées et l'impact du projet sur les espaces naturels et le paysage. Elle évite également un double raccordement de la voie de desserte à la voirie publique.

Par ailleurs, depuis 2021, la SCCV Chalets de Juliette a déposé en mairie plusieurs projets reprenant les exigences de l'OAP. Tous prévoyaient une implantation des bâtiments de part et d'autre de la voie de desserte sur toute sa longueur.

Ces projets ont soulevé des difficultés tenant à la présence d'une zone rouge d'aléas torrentiels forts où tout aménagement est en principe interdit (9X) :

Commune règlementée par un PPRN approuvé et modifié le 20/02/2020, relatif notamment aux crues torrentielles et mouvements de terrain.

Le site se trouve au droit d'une zone à prescriptions faibles à moyennes constructibles sous conditions - règlement 4C.



Extrait de la carte réglementaire du PPRN « Grand-Bordant Sud »

Le site se trouve au droit d'une zone d'aléa faible vis-à-vis des glissements de terrain, recoupé en bordure Ouest par une zone d'aléa fort vis-à-vis des crues torrentielles. De plus, en limite Sud-Ouest du site il se distingue un couloir d'aléa mouvement de terrain moyen à fort.

Zone rouge

Le choix a donc été fait de réduire fortement la surface occupée par le projet pour le maintenir à l'Est de la zone rouge, sans aucun franchissement de la combe.

Les constructions s'implantent donc sur un terrain d'une contenance approximative de 2 hectares, ce qui réduit de 0,8 hectares la surface effective du projet.

Le permis de construire porte néanmoins formellement sur la totalité du terrain dont le maître d'ouvrage a la maîtrise foncière, donc sur environ 2,8 hectares. La réglementation d'urbanisme impose en effet que le terrain d'assiette d'un projet porte sur une unité foncière au sens de la jurisprudence du Conseil d'Etat, c'est-à-dire sur un « îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision comme la réglementation » (CE 27 juin 2005, 264667, Lebon T.).

Il est essentiel de noter qu'aucun travaux n'est prévu au-delà de la limite de la zone rouge en direction de l'Ouest.

La taille du projet a également été réduite :

Le projet initial comportait plus de 10 bâtiments. Il n'en comporte plus que 7, 4 bâtiments sont destinés à la résidence de tourisme et 3 bâtiments sont destinés au logement :



La configuration actuelle du projet est donc le résultat d'une stratégie d'évitement des incidences environnementales négatives que pourrait avoir la mise en œuvre intégrale de l'OAP « Les Côtes ».

II L'absence de pertinence d'une évaluation environnementale au regard des éléments du dossier et de ses compléments

Le contenu du dossier transmis au service instructeurs et ses compléments ne rendent pas nécessaire le suivi d'une procédure d'évaluation environnementale. Ils permettent en effet d'identifier les caractéristiques du projet et de connaître avec précision l'état du site et de ses abords. Ils fournissent également une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement dans ses différentes composantes.

Plusieurs pièces du dossier identifient les mesures d'évitement et de réduction prises par le maître de l'ouvrage pour limiter l'impact du projet sur l'environnement et la santé humaine et en anticiper les effets.

Il est important de rappeler que l'article R. 122-5, dans son premier alinéa, pose le principe de la proportionnalité de l'étude environnementale des projets. Il s'agit d'une triple proportionnalité. L'évaluation doit être adaptée à la sensibilité environnementale de la zone d'implantation du projet, à la nature et l'ampleur du projet ainsi qu'à

l'importance de ses incidences. L'exigence de proportionnalité s'applique également aux mesures utiles pour éviter, réduire et compenser les conséquences négatives du projet.

Or :

- le site ne comporte aucune sensibilité particulière du point de vue de la faune, de la flore et de leurs milieux ;
- le projet ne porte que sur une partie de l'unité foncière, ce qui permet d'éviter toute interaction avec la zone rouge de risque torrentiel et de préserver près d'un tiers d'espaces naturels ;
- la surface de plancher globale est de 5900 m², loin du seuil de déclenchement de l'examen au cas par cas des constructions fixé à 10 000 m². De plus, la hauteur des bâtiments ne dépasse pas R+2+combles.

Dans ces conditions, le contenu du dossier de permis de construire et les études destinées à répondre à la demande de complément des services instructeur de la DREAL, apparaissent suffisants pour déterminer l'impact environnemental du projet et les mesures prises pour éviter, réduire voire compenser ses effets négatifs. Du reste, aucun de ces effets apparaît « notable » au sens de la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 révisée par la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014.

Etude Ekkoïa faune, flore, milieux

Cette étude a pour objet de quantifier les impacts du projet Les Chalets de Juliette sur les milieux naturels, les espèces, les zonages et les fonctionnalités écologiques. Il définit en outre des mesures de la séquence « éviter, réduire, compenser, accompagner et suivre »

Elle conclut à « l'absence d'impact résiduel notable sur les espèces protégées et les habitats » après application des mesures d'évitement et de réduction (p. 56).

Elle indique qu'aucune dérogation espèces protégées ne doit être demandée pour le projet.

Plus précisément, l'étude fait ressortir :

- Des enjeux négligeables, faibles à modérés ont été observés avant la mise en œuvre des mesures ERCAS ;
 - Le bosquet de Frêne et Erable sycomore peut être utilisé par des espèces protégées comme lieu de reproduction/repos ;
 - Les oiseaux étaient principalement en transit ou à la recherche de nourriture au sein de l'aire d'étude ;
 - Les insectes observés ne sont pas protégés et peuvent accomplir une partie ou la totalité de leur cycle biologique au sein de la parcelle ;
 - Les chauves-souris utilisent probablement les mêmes corridors écologiques que les oiseaux. Les chauves-souris sont en transit et peuvent utiliser la zone comme lieu de chasse. Nous n'avons pas observé de cavité arboricole. Toutefois, nous ne pouvons pas conclure à une absence de cavité. Le bosquet pouvant constituer une zone de gîte pour les chauves-souris ;
 - Aucun reptile n'a été observé malgré l'effort de prospection et les passages durant des périodes favorables ;
 - Aucun amphibien n'a été observé. Le bosquet peut être favorable pour certains amphibiens ;
 - Aucune espèce de la flore n'est protégée.

Elle préconise également :

- Un ensemble de :
 - 2 mesures d'évitement ;
 - 8 mesures de réduction ;
 - 2 mesures d'accompagnement ;
 - 1 mesure de suivi.

Il est par ailleurs spécifié que « Aucune mesure de compensation n'est à prévoir ».

Ces mesures peuvent tout à fait être inscrites par le maire dans l'arrêté de délivrance du permis de construire, ce qui permettra de garantir leur effectivité.

Etude géotechnique KAENA

Cette étude a pour objet d'évaluer la sensibilité du site liée à sa structure géotechnique et de formuler des recommandations pour la conception des principaux ouvrages géotechniques et, plus largement, la réalisation de tous les travaux nécessaires à l'adaptation au sol du projet, y compris les travaux de réalisation de la voirie.

Ces recommandations garantissent un bon usage des sols et une attention particulière à la gestion de l'eau de ruissellement.

En voici les principales ;

Ouvrages géotechniques ou travaux nécessaires à l'adaptation au sol du projet	Recommandations pour la conception des principaux ouvrages géotechniques
Préparations préalables	- Décapage de la terre végétale et de la végétation avec purge des systèmes racinaires - Dévoisement et purge des réseaux au droit du tènement - Drainage préalable impératif
Terrassements provisoires	- Terrassements en retro sans remanier les sols supports - Protection immédiate des arases de terrassements contre le remaniement et les variations de teneur en eau - Moyen d'excavation à prévoir pour terrassements dans des sols très résistants (pelle puissante, brise-roche, riper, déroctage) - Terrassements délicats en présence de venues d'eau à associer à des moyens d'épuisement de fond de fouille, de drainage
Talus et soutènements provisoires	- Talutages envisageables selon une pente de 1v/1h dans la limite de 3.0 à 3.5 m de hauteur - Protection du ravinement de surface par des feuilles de polyane transparentes soigneusement fixées - Talutages envisageables moyennant la mise en place de mesures de protection vis-à-vis des eaux souterraines et des eaux de ruissellement - Soutènements provisoires par parois clouées
Dispositions vis-à-vis de la ZIG	- Diagnostic des ouvrages avoisinant par constat d'huissier
Solution de fondation et traitement du niveau bas	- Fondations superficielles par semelles isolées et/ou continues - Dallage sur terre-plein - Décrochés à traiter en porte à faux
Gestion de l'eau dans le sol	- Phase provisoire : drainage de chantier, merlon de protection à l'amont du chantier pour éviter les eaux de ruissellement dans la fouille, drainage des parois de soutènement, voire tranchées et puits avec pompage - Phase définitive : protection des murs par imperméabilisation et drainage périphérique actif ou protection des murs par étanchéité et drainage périphérique actif

Tableau récapitulatif des recommandations pour la conception des principaux ouvrages géotechniques

Ces recommandations géotechniques constituent des mesures d'évitement et de réductions des effets environnementaux du projet au sens de la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011.

L'étude KAENA est complétée par une étude réalisée par le bureau d'études Alpes Ingé consacrée à l'exposition de l'emprise du projet au risque de chutes de blocs issues du versant.

Elle conclut que « Quel que soit le secteur de départ de pierres et blocs, le risque d'atteinte est négligeable. Aucune mesure de protection individuelle n'est donc à prévoir pour le futur projet » p.16. Le risque est jugé négligeable.

Etude CITEC d'impact de mobilité

Cette étude porte sur les conséquences du projet sur les flux automobiles et la sécurité routière. Elle intègre la problématique du stationnement.

L'étude conclut que « L'impact trafic du projet apparaît faible et maîtrisé sur le réseau local. Les capacités aux carrefours demeurent dans une plage de bon fonctionnement ».

L'étude présente également un bilan carbone portant à la fois sur les déplacements entraînés par le projet et les émissions du chantier. Les conclusions du bilan sont favorables au projet :

Bilan carbone - Conclusion

1
2
3
4
5
6

Solutions en mobilité

- Bilan carbone des déplacements visiteurs : 375,4 tonnes CO₂/an.
- Bilan carbone des déplacements liés au chantier : 212,3 tonnes CO₂/30 mois.
- Analyse des émissions du chantier :
 - Les émissions du chantier restent inférieures aux émissions annuelles des visiteurs des chalets.
 - Trafic chantier = 20 véhicules légers (employés en HPM/HPS) + 3 PL/jour.
 - Ce trafic supplémentaire reste largement inférieur aux flux projetés pour les 79 véhicules générés par les chalets en HPM / HPS :
 - Flux projetés ayant un impact minimal sur la circulation.
- Impact sur le trafic :
 - Les flux chantier auront un impact négligeable sur la circulation au Grand-Bornand.
 - Influence très faible sur les marges de capacité des carrefours.

Volet paysager du permis de construire

Le dossier de permis de construire comporte une analyse paysagère qui rend compte des qualités paysagères du site et analyse les impacts du projet sur le paysage proche et lointain.

Ce volet expose les solutions constructives et les aménagements qui sont retenus par le projet pour, d'une part, adapter le projet au terrain naturel et, d'autre part, conserver la prairie comme écrin en ajoutant des coulées boisées.

Par ailleurs, le projet respecte les règles strictes de gabarit, d'implantation, d'aspect et d'aménagement des espaces naturels du règlement de la zone 1A/UTA2 qui renvoie pour l'essentiel aux règles de la zone UTA2.

Il est également conforme aux obligations fixées par l'OAP « Les Cotes », en particulier celles limitant la hauteur des constructions à 10 mètres et imposant que la hauteur maximum du faîtage ne doit pas dépasser la cote altimétrique NGF de la route existante des Cotes afin de préserver des vues sur le grand paysage (village et Chaîne des Aravis). Ces contraintes garantissent une bonne insertion des constructions dans le paysage proche et lointain.

Les problématiques de l'eau

Comme cela est mentionné dans les pièces du permis de construire, le projet est relié au réseau public d'eau potable et au réseau public d'assainissement sans qu'une extension de ces réseaux soit nécessaire.

Il convient de relever que les refus de permis de construire opposés aux précédentes demandes de la SCCV Chalets de Juliette pour des projets plus volumineux conformes aux attentes de l'OAP n'ont jamais mis en avant une insuffisance du système de récupération et de traitement des eaux usées ou une insuffisance de la ressource en eau potable alors même qu'en vertu de l'article L424-3 la motivation de la décision qui rejette une demande de permis de construire « doit indiquer l'intégralité des motifs justifiant la décision de rejet ou d'opposition, notamment l'ensemble des absences de conformité des travaux aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article L. 421-6 ».

Assainissement

Comme les compléments techniques apportés au dossier l'indiquent, le débit d'eaux usées du projet est de 4 100 m³/ an.

Les annexes sanitaires du PLU du Grand Bornand présente ainsi les caractéristiques et les performances de la station d'épuration qui traite les rejets :

ZONES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF EXISTANTES						
DETAIL DE LA ZONE						
Stations d'épuration						
STEP	Reçoit les effluents de	Nature	Capacité nominale	Date mise en service	Taux de charge actuel	Milieu récepteur
UDEP du Borne (à St Jean de Sixt)	Le Grand Bornand + une partie de St Jean de Sixt	Biofiltration sur deux étages après traitement physico-chimique	21 000 EH extensible à 24 000 EH sur le paramètre azote	2000	Valeur de pointe ramenée en EH sur paramètre le plus défavorable (NTK): 2012: 22 947 EH 2013: 20 937 EH	Le Borne

Les données publiques disponibles précisent ainsi ces données :

**Station de traitement
des eaux usées de
GRAND-BORNAND ST
JEAN DE SIXT -
GRAND BORNE**

Charge maximale en entrée	15 410 EH
Capacité nominale	21 000 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	1 627 m3/j
Percentile95	4 129 m3/j
Débit de référence retenu	4 680 m3/j
Production de boues	183 TMS/an

Résultats des conformités

Conformité réglementaire équipement	oui
Conformité réglementaire performance	oui
Conformité globale collecte	oui

L'ampleur limitée du projet ne permet pas de considérer que ses besoins mettraient en tension la station d'épuration qui dispose d'ailleurs d'une capacité d'extension.

Eau potable

Les compléments techniques apportés au dossier estiment le débit d'eau potable nécessaire au projet à 3 200 m3/ an pour les logements, et 900 m3/ an pour l'espace piscine, soit un total de 4 100 m3/ an.

Ces volumes ne correspondent que partiellement aux besoins de l'OAP « Les cotes » puisque le projet Les Chalets de Juliette ne représente qu'une partie du projet de développement prévu par cette OAP.

En tout état de cause, les besoins en eau potable du projet Les Chalets de Juliette ne sont pas de nature à créer de tension sur la ressource en eau disponible à l'échelle de la commune.

En effet, l'évaluation environnementale du PLU de 2019 a pu être complétée à l'occasion de la régularisation du PLU approuvée en septembre, sachant que le grief des juges portait essentiellement sur l'absence d'analyse prospective de la consommation d'eau pour la neige de culture.

Il résulte des enrichissements de l'évaluation environnementale du PLU (Note de présentation de la régularisation p.46 et s.) que la commune du Grand-Bornand est alimentée en eau potable par cinq ressources situées sur le territoire communal : le captage des Combes ou des Envers ; le captage des Frasses-Jacquier ; le captage du Maroly ou des Bouts ; le captage des chalets de Cuillery ; le captage de l'Orselière.

Il ressort des nouveaux développements de l'évaluation environnementale que les volumes d'eau produits ont été jusqu'à présent largement suffisants pour faire face aux besoins en eau potable de la commune :

Le graphique ci-dessous illustre en détail les volumes d'eau produits (zone en bleu clair) et consommés (zone hachurée en rouge). La courbe rouge continue représente le rendement du réseau d'alimentation en eau potable (hors consommation liée à la production de neige de culture), tandis que la ligne bleue en pointillés indique l'objectif de rendement de 68 % fixé par le Décret n° 2012-97 du 27 janvier 2012.

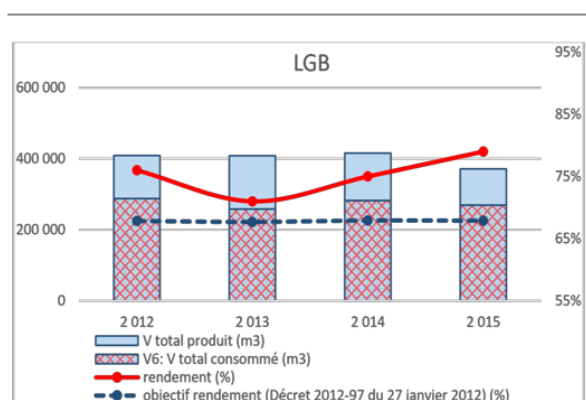


Figure 3 graphique des volumes d'eau potable et d'eau consommés de la commune du Grand-Bornand (source : SDAEP – Ô des Aravis, 2019).

Il est également relevé que le rendement du réseau d'eau potable du Grand-Bornand a montré une progression constante depuis 2013, atteignant près de 80 % en 2015. Ce niveau de performance dépasse largement l'objectif de rendement de 68 % fixé par le décret n° 2012-97 du 27 janvier 2012.

L'évaluation environnementale du PLU comporte aussi désormais une analyse prospective qui porte sur la consommation d'eau potable et intègre une analyse de la mobilisation des ressources pour la neige de culture ainsi qu'une analyse des effets du changement climatique sur la ressource en eau.

La conclusion de ces développements est optimiste à l'horizon 2040 (Note de présentation de la régularisation p.73):

La projection des besoins hivernaux de 2040, estimés à 3 136 m³/jour, repose sur les données de productivité observées durant les mois de décembre, janvier, février, mars et avril entre 2011 et 2016. Cette analyse révèle que la ressource n'est pas déficitaire durant ces périodes hivernales. En effet, un excédent est systématiquement constaté : celui-ci est minimal au mois de décembre, représentant 30 % des besoins, et augmente progressivement pour atteindre 33 % en mars, 49 % en février, et 64 % en janvier. Ces chiffres indiquent une disponibilité confortable de la ressource en hiver, dépassant largement les besoins projetés.

Pour les mois d'été, les besoins en eau de 2040 sont projetés à 2 405 m³/jour, et les données de productivité pour les mois de juin, juillet, août et septembre, enregistrées entre 2011 et 2016, mettent également en évidence une absence de déficit. Les excédents durant cette période sont encore plus marqués que ceux des mois d'hiver. Ils commencent à 65 % des besoins en septembre,

puis augmentent à 130 % en août, 156 % en juillet, et culminent à 169 % en juin. Ces chiffres reflètent une abondance significative de la ressource durant les périodes estivales, assurant une sécurité hydrique notable pour répondre aux besoins projetés.

Les projections établies sur la base des données historiques indiquent que la ressource en eau restera excédentaire à l'horizon 2040, aussi bien en période hivernale qu'estivale. Les marges d'excédent observées, tant lors des périodes froides que chaudes, témoignent de la solidité de l'approvisionnement et de sa capacité à couvrir les besoins futurs.

Pour les communes du Grand-Bornand et de Saint-Jean-de-Sixt, le bilan besoins/ressources demeure excédentaire, même en intégrant l'objectif réglementaire d'amélioration du rendement du réseau pour Saint-Jean-de-Sixt. Toutefois, une légère diminution de la marge d'excédent est anticipée en période de pointe hivernale, nécessitant une attention particulière pour garantir la pérennité de l'approvisionnement dans des conditions extrêmes.

Cette conclusion confirme « la solidité de l'approvisionnement » et « sa capacité à couvrir les besoins futurs ».

Ces besoins incluent nécessairement les projets programmés dans le cadre des OAP, donc celui de l'OAP « Les cotes ». Le projet Les chalets de Juliettes n'est donc pas de nature à altérer la capacité de la commune à répondre aux besoins en eau potable de sa population, y compris en période de forte fréquentation touristique.

En outre, une évaluation environnementale de ce projet ne serait pas en mesure d'aller au-delà des études que la commune a déjà réalisé pour enrichir l'évaluation environnementale de son PLU.

COMPLEMENT ANNEXE 1

Résidence Chalets de Juliette – Le Grand Bornand - Demande de compléments

Note de synthèse en réponse au mail d'avril 2025

1) CERFA points 4.3.1 et 4.3.2 :

Points complétés dans CERFA joint

2) Superficie totale du terrain :

La superficie indiquée dans le CERFA de 2,8 ha est bien la surface totale du terrain.

La superficie de 2,09 hectares correspond à la superficie située avant la zone rouge infranchissable, donc la superficie réellement constructible (indication dans la PC 4)

3) La date envisagée du démarrage des travaux :

Démarrage des travaux prévus en mars 2027 après obtention du permis de Construire et pré-commercialisation.

4) Nombre de niveaux des bâtiments + sous-sol / bâtiment :

Bâtiment A : 1 niveau enterré, et puis R+2+Combles au-dessus du sol

Bâtiment B : 2 niveaux enterrés et puis R+2+combles

Bâtiment C : R+2+Combles

Bâtiment D : R+2+Combles + 1 niveau enterré

Bâtiment E : R+2+Combles + 1 niveau enterré

Bâtiment F : R-2 + Combles

Bâtiment G : R-2 + Combles

➔ Voir coupes projet jointes au dossier, avec cotations

5) Nombre d'habitants, de saisonniers et de touristes attendus ?

Studio du personnel : 1 personne / logement

- $5 * \text{studio} = 5$

T2 : 2 lits / logement : 0 T2 : 0 personnes

T3 : 6 lits / logement / RT et 4 lits / logement / copro :

- $30 * \text{RT} : 30 * 6 = 180$
- $18 * \text{Copro} : 18 * 4 = 72$

T4 : 8 lits / RT et 6 lits / copro

- $4 * 8 = 32$
- $4 * 6 = 24$

T5 = 10 lits / RT et 8 lits / copro

- $0 * 10 = 0$
- $4 * 8 = 32$

Personnel : 5

Touristes (RT) : 212 (180 + 32) en période estivale ou hivernale.

Logement / habitants (copro) : 128 (72+24+32)

6) Stationnement :

Voir PC 17 le tableau détaille le calcul du nombre de places

78 places sont nécessaires au sein de l'opération « Les chalets de Juliette » pour être conforme au PLU.

Le besoin en stationnement pour la RT est de 34 places (dont 17 couvertes minimum) pour 34 logements.

Le besoin en stationnement pour la partie logement est de 44 places (dont 22 couvertes minimum) pour 27 logements.

Il est précisé que dans le calcul global, la règle de calcul des places pour les logements sociaux a été appliquée sur la même base que pour les logements en accession (soit 13 places pour 9 logements), et pas 1 place/ logement comme la loi l'autorise.

Elles sont réparties de la manière suivante au sein du projet :

Résidence de tourisme :

34 places couvertes au sous-sol des bâtiments A, B, C et D.

Logements en accession et sociaux :

Les bâtiments F et G n'ayant pas de sous-sols, l'ensemble est donc mutualisé :

47 Places disponibles :

10 places couvertes au sous-sol des bâtiments A, B, C et D.

13 places couvertes au sous-sol du bâtiment E

22 places en extérieur le long de la voie d'accès.

Il est donc envisagé, répartis sur l'ensemble du site :

1 place couverte pour 10 logement en accession de type 3, soit 10 places couvertes

1 place couverte + 1 place extérieure pour 4 logement en accession de type 4, soit 4 places couvertes et 4 places extérieures

2 places couvertes pour 4 logements en accession de type 5, soit 8 places couvertes

9 places extérieures pour les 9 logements sociaux

TOTAL : 22 places couvertes + 13 places extérieures = 35 places

Solde disponible : $47 - 35 = 12$ places dont 1 couverte.

Il est envisagé de conserver les 11 places extérieures sur ces 12 à destination des visiteurs, et donc non affectées.

Rappel PLU

PLU – Art 7-1 :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher engagée, avec un minimum d'une place par unité de logement.

Il ne pourra pas être exigé plus de 4 places par unité de logement (soit au-delà de 200 m² de surface de plancher).

Pour les constructions nouvelles, à minima la moitié des places demandées par opération devra être réalisée de manière couverte.

- Pour les hébergements touristiques et hôteliers :

1 place par chambre ou unité de logement. Pour les surfaces affectées aux services à la clientèle à l'intérieur d'un établissement touristique et hôtelier, ainsi qu'au logement du personnel de l'établissement, il ne sera pas demandé de places de stationnement supplémentaires.

Pour les constructions nouvelles, à minima la moitié des places demandées par opération devra être réalisée de manière couverte

7) Estimation de l'augmentation du trafic

Document de référence :

Etude réalisée par CITEC en date du 20/11/2025 intitulée

« Etude d'impact et de mobilité : rapport de mission de base »

- Les études concluent à un impact faible du projet, que ce soit en phases travaux, ou en phase fonctionnement/ exploitation.
Les réserves de capacité sont > 90%

8) Volume de terrassement, les hauteurs d'affouillement et d'exhaussement ...

- Le volume amené à être extrait et évacué (matériaux non valorisables) est de 20000 m3 environ
Ces déchets seront évacués en décharge ISDI (Installation de Stockage de Déchets inertes)

9) Les eaux souterraines :

- Voir Etude KAENA G2 AVP du 08/06/2026

10) Les risques naturels

- Voir étude KAENA G5 DIAG du 12/05/2026

11) 16) et 17) La biodiversité et espaces verts (détail point 6.5 du CERFA concernant espaces verts et prise en compte de l'étude réalisée)

Document de référence :

Etude EKKOIA

« Synthèse des diagnostics écologiques » Chalets de Juliette en date du 02/10/2025

- L'étude conclut à la mise en place de 2 mesures d'évitement et 8 mesures de réduction, tout en soulignant des enjeux négligeables, faibles à modérés.

Ces mesures seront prises en compte par le maître d'Ouvrage dans le cadre de la réalisation de son projet pour réduire son incidence

En complément, afin de créer des supports de nidifications ou abris naturels pour la faune en phase exploitation, il est envisagé des plantations de haies libres et d'arbres isolés. Ces plantations seront favorables à la biodiversité.

- Un aménagement paysager complet respectant ces principes est donc prévu
Le détail en est donné dans le document PC4 bis établi par Patrick Humblot architecte-paysagiste

12) Les eaux usées

Source : Bureau d'étude Alpes Fluides

- Le débit d'eau usées est de 4 100 m³/ an
A évaluer par rapport aux capacités de la station d'épuration de 21 000 EH
Le terrain étant en zone urbanisable (et l'est resté suite à la dernière modification du PLU), il nous paraît que cette question de compatibilité a été appréhendée par la commune.

13) L'eau potable

Source : Bureau d'étude Alpes Fluides

- le débit AEP est estimé à 3 200 m³/ an pour les logements , et 900 m³/ an pour espace piscine, soit un total de 4 100 m³/ an
A évaluer par rapport aux capacités d'adduction d'eau de la commune.
Le terrain étant en zone urbanisable (et l'est resté suite à la dernière modification du PLU), il nous paraît que cette question de compatibilité a été appréhendée par la commune.

14) Les consommations énergétiques du projet

Source: Bureau d'étude Alpes Fluides

- Consommations énergétiques du projet en phase exploitation :
480 MWh/ an avec chaudière bois + 120 MWh/ an en appoint gaz
Le taux de couverture visé par le bois, énergie renouvelable et décarbonée, est de 80%
- Consommation électrique (autres usages : éclairage, usages domestiques...) :

210 MWh/ an

- Les émissions de GES associées aux consommations des bâtiments est évaluée à 61 tonnes de CO₂/ an (déduites des consommations ci-dessus)

15) La mobilité et émission GES du projet

Document de référence :

Etude réalisée par CITEC en date du 20/11/2025 intitulée

« Etude d'impact de mobilité : rapport de mission de base »

- Les émissions de GES y sont quantifiées en phase travaux et en phase exploitation.
213,3 teq de CO₂ pour une phase chantier de 30 mois
375,4 teq de CO₂ par an en phase exploitation, liés aux déplacements visiteurs.