

Département de la HAUTE-SAVOIE

Commune de Publier

# Enquête Publique

Arrêté municipal n° 2023-0198

N° TA : E22000081

## MODIFICATION n°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

et

SES CONCLUSIONS MOTIVEES

VESIN Jean-Paul

# SOMMAIRE

<b>RAPPORT</b> .....	3
<b>OBJET DE L'ENQUETE</b> .....	4
<b>DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> .....	5
<b>ANALYSE DU DOSSIER</b> .....	6
Délibérations .....	6
Notice de présentation .....	6
Livret des OAPs.....	8
Consultations des PPA.....	9
<b>CONSULTATION DU PUBLIC</b> .....	10
<b>CONCLUSIONS MOTIVÉES</b> .....	19
<b>Annexes</b> .....	23
• PV de synthèse .....	23
• Mémoire en réponse de la commune .....	23

Département de la HAUTE-SAVOIE

Commune de Publier

# Enquête Publique

Arrêté municipal n° 2023-0198

N° TA : E22000081

**MODIFICATION n°4  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

# RAPPORT

VESIN Jean-Paul

# **OBJET DE L'ENQUETE**

La commune a prescrit la modification n°4 de son PLU par arrêté du maire n° 2023-0198.

Les objets de la modification:

**1 Créer et/ou modifier plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation** afin d'accompagner l'élaboration de projets structurants

- 2 OAPs existantes à modifier.
  - Site Plaine de l'Amphion : production de logements sociaux.
  - Site La Rive : production de logements sociaux.
- 2 OAPs à créer.
  - Site du Chef-Lieu : embellissement du centre-ville, amélioration des déplacements piétons, valorisation de la place du 8 mai, amélioration des sentiments de sécurité et de sérénité
  - Site Beauséjour : réhabilitation de bâtiments existants pour l'accueil de type collectif et/ou pour une activité d'hébergement touristique, sécurisation des piétons et cyclistes, maintien du cadre naturel et végétal, maintien d'ouvertures visuelles.

**2 Créer un STECAL en zone agricole**

**3 Mettre l'accent sur la qualité voire l'ambition environnementale et l'intégration paysagère de l'urbanisation**

**4 Faire évoluer légèrement le règlement écrit et le règlement graphique**

- Règlement graphique.
  - Recul des constructions le long de la RD1005
  - Classement de 5 secteurs de bâti remarquable
  - Déclassement d'un élément du patrimoine protégé
  - Création d'un STECAL sur un site de jardins maraîchers biologiques
  - Maintien d'un linéaire commercial suite à la création de l'OAP du Chef-Lieu
  - Matérialisation sur le plan des OAPs créées
- Règlement écrit
  - Evolution des dispositions générales
  - Obligations en matière d'amélioration des performances énergétiques et environnementales pour l'ensemble des zones
  - Stationnements des véhicules pour l'ensemble des zones U<sub>c</sub>, U, U<sub>p</sub>, U<sub>h</sub>, U<sub>l</sub> et U<sub>n</sub>
  - Production de logements sociaux en zone U<sub>c</sub> et U
  - Accès sur les voies publiques en zone U, U<sub>p</sub>, U<sub>h</sub>, U<sub>c</sub> et U<sub>n</sub>
  - Desserte par les réseaux en zone U, U<sub>p</sub>, U<sub>h</sub>, U<sub>c</sub> et U<sub>n</sub>
  - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques en zone U, U<sub>p</sub>, U<sub>h</sub>, U<sub>c</sub> et U<sub>n</sub>
  - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone U, U<sub>p</sub>, U<sub>h</sub>, U<sub>c</sub> et U<sub>n</sub>
  - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété en zone U, U<sub>p</sub>, U<sub>h</sub>, U<sub>c</sub>, U<sub>n</sub>
  - Hauteur des constructions en zones U, U<sub>c</sub>
  - Aspect extérieur sur l'ensemble des zones
  - Evolution réglementaire de la zone U<sub>p</sub>
  - Espaces libres et plantations sur les zones U<sub>c</sub>, U, U<sub>p</sub>, U<sub>h</sub>, U<sub>l</sub>, U<sub>n</sub>, 1AU, 1AU<sub>d</sub> ; Desserte par les réseaux pour l'ensemble des zones
  - Evolution de la zone N

**5 Mettre à jour les Emplacements Réservés**

# DEROULEMENT DE L'ENQUETE

## Organisation

J'ai été désigné par décision du 25 mai 2022 du Tribunal Administratif de Grenoble (n° E22000085/38), pour l'enquête publique sur la modification n° 4 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Publier.

J'ai rencontré monsieur Yves TAFFIN, responsable du service de l'urbanisme la commune de Publier, le 12 mai 2023 pour arrêter les modalités de l'enquête publique.

## Procédure

L'Arrêté de Mr le Maire de Publier prescrivant l'ouverture de l'enquête publique date du 22 mai 2023 (Arrêté municipal n° 2023- 0198).

Il fixe la période de l'enquête publique du lundi 12 juin au lundi 17 juillet inclus, pour une durée de 36 jours consécutifs.

La mairie étant en cours de rénovation, les permanences ont eu lieu dans une salle de la Maison des Mille Fleurs à Publier les :

- Lundi 12 juin de 08h00 à 12h00
- Vendredi 23 juin de 13h30 à 17h00
- Jeudi 6 juillet de 08h00 à 12h00
- Lundi 17 juillet de 13h30 à 18h30

Le bâtiment communal est situé à environ 200 m de la mairie et un balisage explicite a été mis en place entre la mairie et ce bâtiment lors de chaque permanence.

J'ai clôturé le registre d'enquête publique déposé en mairie le lundi 17 juillet, comprenant 2 observations. Le registre dématérialisé a été clôturé le lundi 17 juillet à 17h00, comprenant 8 observations.

## Information du public

Le public a été informé par des parutions dans la presse locale :

- Le Messenger du 25/05/2023
- Le Dauphiné Libéré du 25/05/2023
- Le Messenger du 15/06/2023
- Le Dauphiné Libéré du 13/06/2023

Dans le même temps, le public a été informé de l'enquête publique par des affiches règlementaires sur différents panneaux d'informations communaux, sur les 4 secteurs concernés par les OAPs..

Le site Internet de la commune a informé les visiteurs de cette enquête publique.

*La commune de Publier a bien mis des moyens adaptés pour informer les habitants.*

Les courriers adressés au Commissaire Enquêteur, tant par voie postale, par courrier électronique, remis au secrétariat ou au commissaire enquêteur ont été portés à la connaissance du public.

## **REMARQUE :**

Plusieurs observations concernent des questions ne rentrant pas dans le cadre de la présente enquête publique: constructibilités sur parcelles hors cadre, règlement concernant la hauteur des habitations, emplacement du futur collège, constructibilité dans le hameau historique d'Amphion,...

Les autres remarques font l'objet d'un compte-rendu succinct pour informer la mairie.

# ANALYSE DU DOSSIER

Le dossier mis à disposition du public comprend :

Procédure :

- Arrêté municipal
- Annonces légales
- Registre d'enquête publique

Dossier urbanisme :

- Notice de présentation
- Livret des OAPs
- Règlement graphique, plan de zonage
- Règlement graphique, Emplacements Réservés
- Règlement écrit
- Avis des Personnes Publiques Associées

## Délibérations

2 arrêtés municipaux ont été pris pour la procédure de modification :

- Arrêté municipal prescrivant la modification n°4 du PLU.
- Arrêté municipal n°2023-0198 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique pour la modification n°1 du PLU.

## Notice de présentation

### **1 Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

- Dispositions applicables à l'ensemble des OAPs sectorielles.

Les modifications concernent le phasage de l'urbanisation, des précisions sur les principes bioclimatiques, les espaces de convivialité et de proximité, la trame et les ambiances des espaces publics, les dessertes et accès, l'intégration des mobilités douces (vélos, piétons,...) dans les projets d'aménagement, le stationnement, la gestions des eaux pluviales, l'intégration paysagère des opérations et la création de ceinture vertes, la prise en compte des cônes de vues, les formes d'habitat et densité.

- Schémas des OAPs sectorielles

- **Chef-Lieu.** C'est par définition un secteur sensible et plusieurs points doivent être pris en compte. Les prescriptions concernent : déplacements et mobilité douce, création d'une nouvelle voie pour contourner le centre, gestions des stationnements, préservation des points de vue sur le lac.
- **Beauséjour.** Situé à l'entrée Est de la commune en bordure de la voie départementale, c'est un secteur sensible de par sa visibilité. Les prescriptions concernent : réhabilitation maîtrisée des deux constructions, un bâtiment à démolir, espaces publics à préserver, maintien d'ouvertures visuelles.
- **Grand Publier .** Secteur également sensible car situé à proximité du Chef-Lieu. Les prescriptions concernent : qualité paysagère, maillage réseau viaire et autres réseaux, formes urbaines et architecturales, constructions et volumes. Les prescriptions de cette OAP sont déclinées, entre autre, par plusieurs schémas et photos.
- **Plaine de l'Amphion.** C'est un secteur qui est, à la date de l'enquête publique, partiellement construit. Les prescriptions concernent : forme urbaine et architecturales, constructions volumes, maillage viaire et autres réseaux, qualité paysagère dans les secteurs 1AUxa et 1AUxb.

Les prescriptions de cette zone sont définies par des schémas d'intention qui n'ont aucune valeur réglementaire mais l'aménageur doit respecter les principes de densité, de voirie et de hauteur.

Dans le cadre d'un constat de carence de logements sociaux sur la commune, les règles de production de ces logements sont également modifiées pour permettre une augmentation de leur nombre.

Plusieurs photos et schémas complètent les descriptions.

A noter que, dans le dossier, les photos du site sont plutôt anciennes et plusieurs constructions déjà réalisées n'apparaissent pas...

- **La Rive.** Secteur sensible en bordure du lac comprenant le village portuaire .  
Les lignes directrices de ce secteur : maintien d'une véritable centralité dans un « esprit village » (commerces services de proximité, équipements publics), poursuite de l'ouverture des berges du lac au public, développer les mobilités douces, création de continuités paysagères et de larges ouvertures visuelles en direction du lac Léman.  
Les prescriptions concernent : forme urbaine et architecturale, maillage aviaire et autres réseaux, objectif de mixité sociale, principes de phasage, densité, mixité fonctionnelle, qualité paysagère.  
Dans le cadre d'un constat de carence de logements sociaux sur la commune, les règles de production de ces logements sont également modifiées pour permettre une augmentation de leur nombre.

Un schéma complète cette description.

## **2 Création d'un STECAL en zone agricole**

Le secteur de Pousse d'Avenir correspond à la zone Abj, qui comprend des jardins maraîchers biologiques. Pour pérenniser et développer cette activité, la création de ce STECAL permettra la construction de nouveaux bâtiments pour la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits liés à l'activité.

## **3 Mettre l'accent sur la qualité voire l'ambition environnementale et l'intégration paysagère de l'urbanisation**

Le projet de modification du PLU tend vers une plus grande prise en compte des questions environnementales et d'intégration paysagère des constructions.  
Cette volonté se traduit visiblement dans les modifications du Règlement écrit.

## **4 Faire évoluer légèrement le règlement écrit et le zonage**

- Modifications apportées aux documents graphiques.

Plusieurs secteurs sont concernés :

- Le long de la RD1005 : requalification de l'entrée de ville.
- Evolution des secteurs de bâti remarquable : 6 secteurs repérés comme entités de bâtis remarquables sont désormais classés en Uh.
- Modifications apportées au document écrit.

Plusieurs points du Règlement Ecrit sont modifiés pour tendre vers une amélioration sensible de la prise en considération des questions environnementales et d'intégration paysagère : obligations sur les performances énergétiques et environnementales, stationnement, logements sociaux, accès et voiries, implantation par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives, hauteur des constructions, aspects extérieurs, renforcement du caractère pavillonnaire en zone Up, espaces libres et plantation, évolution de la zone N, desserte par les réseaux.

## **5 Modification des Emplacements Réservés**

Il s'agit d'une mise à jour par suppression des ER 9 et 10.

## Livret des OAPs

Le document développe les dispositions applicables à l'ensemble des OAPS sectorielles dans les domaines suivants:

- Phasage
- Principes bioclimatiques
- Espaces de convivialité de proximité
- Trame et ambiance des espaces publics
- Dessertes et accès
- Stationnement
- Gestion des eaux pluviales
- Intégration paysagère des opérations et création de ceintures vertes
- Prise en compte des cônes de vue
- Formes d'habitat et densité

En complément, plusieurs schémas des OAPs sectorielles :

- Chef-Lieu
- Beauséjour
- Grand pré de Publier
- Plaine d'Amphion
- La Rive

## **Consultations des PPA**

### **1 CCI**

Pas de remarque.  
Avis favorable.

### **2 CDPENAF**

Emet 2 réserves : limitation de la vente aux produits locaux, le local de vente doit présenter un caractère accessoire à l'activité agricole.

### **3 CMA**

La Chambre estime positive l'évolution du Chef-Lieu avec la création de l'OAP qui va renforcer sa centralité. Il faut aussi veiller, pour la commune, à maîtriser les types d'activités commerciales du Chef-Lieu en mettant en place un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat. Et il faut impérativement interdire toute activité de commerce de proximité dans la zone Up qui a une vocation uniquement résidentielle.

### **4 DEPARTEMENT**

Les OAPs 1, 2 et 5 impactent de manière importante la voirie départementale. Le Département demande donc que cet impact soit étudié par la commune en concertation avec le service départemental.

### **5 MRAE**

Suite au retrait du projet de modification de zonage apportée au secteur de la Botte, il est considéré que le projet présenté ne requiert plus d'évaluation environnementale, contrairement au projet initial.

### **6 SIAC**

La création des deux OAPs vise à structurer et à apporter une approche de projet urbain, ce qui est positif. Pour la production de logements sociaux, le SIAC n'ayant pas connaissance de tous les éléments concernant cette question, pas d'avis particulier. Il est simplement demandé de s'assurer que la modification s'inscrit bien dans les obligations liées à la loi SRU.

Pour la modification de zonage apportée au secteur de la Botte, plusieurs remarques qui sont sans objet au vu du retrait de cette modification, prévue dans un premier projet, par la commune de Publier.

Pour la création du STECAL, il est rappelé les obligations : vente de produit locaux, activité accessoire à l'activité agricole.

Les autres points de la modification n'appellent pas de remarques particulières.

### **7 ETAT**

#### **Concernant la production de logements sociaux.**

Pour les OAPs 4 et 5, la modification entraîne une forte diminution de la production de logements sociaux, de 335 à 179.

Même si la commune est actuellement en conformité avec la loi SRU avec un taux de 27,1% de logements sociaux (avec une obligation de 25%), la situation est malgré tout relativement fragile au vu des obligations issues du PLH de la CEPEVA.

La compatibilité entre la modification du PLU et le PLH questionne.

Il est proposé une rédaction différente au sujet de la production de logements sociaux afin de conforter l'offre de locatif aidé.

### **Concernant la création d'un STECAL.**

Les réserves relevées par la CMA sont reprises : limitation de la vente de produits locaux, la commercialisation des produits doit nécessairement rester accessoire.

### **Concernant le Règlement écrit**

Les nouvelles dispositions sont opportunes par leur prise en compte de la qualité du cadre de vie et de l'intégration des enjeux environnementaux dans le PLU.

Cependant, des questions se posent :

- sur l'interdiction de démolir au regard du droit de propriété, la légalité de cette mesure questionne.
- sur la possibilité de construire un « logement de fonction d'une surface maximale de 80 m<sup>2</sup> » dans la zone Ntc : il est demandé la suppression de cette modification.
- Sur la limitation de la surface à 50 m<sup>2</sup> pour les bâtiments techniques ou de bureau nécessaire à la gestion ou à l'entretien du golf : il est opportun de limiter le nombre de constructions pour éviter une prolifération.

## **CONSULTATION DU PUBLIC**

La consultation a fait l'objet de :

- 6 contributions déposées sur le registre dématérialisé (4 concernent la présente enquête publique).
- 2 contributions sur le registre déposé en mairie (aucune ne concerne la présente enquête publique).
- 7 contributions reçues lors des permanences en mairie

12 personnes sont intervenues mais soit pour des renseignements, soit pour des demandes hors du cadre de l'enquête publique.

Aucune association n'est intervenue.

Les permanences étaient adaptées car aucun dépassement horaire n'a eu lieu.

Certains éléments ne sont pas rapportés formellement dans ce document mais tous les arguments ont été étudiés avec soin pour chaque cas.

# OBSERVATIONS RENTRANT DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

## **Contribution n°1**

Mr Georges BURNAT

Concerne : Parcelles situées dans l'OAP du Chef-Lieu.

### ***Contexte :***

Le personne demande des précisions sur l'impact de la modification du PLU sur ses parcelles.  
Il passera en mairie pour consulter le dossier et avoir plus d'informations les évolutions de la partie qui le concerne.

### ***Demande :***

Pas de demande particulière à ce stade.

### ***Commentaire du commissaire :***

Sans objet.

### ***Avis du commissaire:***

Sans objet à ce stade de la procédure.

\*\*\*\*\*

## **Contribution n°2**

Famille LACROIX

Concerne : Livret des OAPs, Notice présentation, OAP Chef-Lieu, OAP Beauséjour, proposition pour emplacement collège.

### ***Contexte :***

- Dans le livret des OAPs, plusieurs erreurs car des constructions récentes ne figurent pas sur les photos trop anciennes de l' OAP de Rives (pages 41, 42, 43 entre autre).
- Dans le livret des OAPs, le croquis page 28 est faux car plusieurs bâtiments récents ne sont pas portés sur le plan. Il y a déjà beaucoup plus de circulation sur la voirie.
- OAP Chef-Lieu. Le contournement routier n'est pas contestable. Demande de renseignements sur les motifs de la création de cette OAP.
- OAP Beauséjour. Demande de renseignements.
- Proposition de construire le futur collège sur un autre secteur que celui proposé par la commune sur le secteur situé à l'Ouest en zone 1AU.
- Notice de présentation, page 13. Ce n'est pas la peine de rajouter les logements sociaux.

### ***Demande :***

Pas de demande explicite entrant dans le cadre de l'enquête publique.

### ***Commentaire du commissaire :***

Il y a effectivement un décalage entre des éléments des documents présentés à l'enquête publique (photos, croquis, plans) et la réalité du terrain.

Dans plusieurs cas, il n'y a pas eu d'actualisation ou les éléments utilisés datent. Cela peut sembler problématique pour l'analyse de la pertinence de certains projets, les éléments de base n'étant pas actuels. Cependant, les bâtiments récemment construits ne semblent pas incompatible avec les schémas d'organisation projetés.

Les propositions sur le futur collège sont hors du cadre de l'enquête publique.

### ***Avis du commissaire:***

Sans objet. Pas de de demande spécifique sur des points entrant dans le cadre de l'enquête publique.

\*\*\*\*\*

### **Contribution n°3**

Mr Philippe ANDRE

Concerne : Beauséjour, parcelles AL 4, 6, 37, 43, 44, 45, 46 et 186

#### **Contexte :**

Représentant la SAS LES RIVES DE PUBLIER

Le projet prévoit :

- Démolition des bâtiments situés au Sud de la Route Départementale.
- Obligation de production de 30 % de logements sociaux dans les projets de plus de 8 logements.
- Instauration de nouvelles règles de stationnement.

Ces nouvelles règles ont pour effet :

- Echec aux constructions ou extension sur les parcelles AL004 et AL 037, car l'OAP prévoit des espaces verts.
- Echec aux constructions ou extension sur les parcelles AL004, AL043 et AL186, car elles deviennent une zone de végétation à préserver.
- Impossibilité de réhabiliter des bâtiments qui doivent être démolis.
- Obligation pour le bâti principal, implanté sur la parcelle AL006, d'une vocation de logement ou d'une activité hôtelière.
- Sur ce bâti, obligation de réserver 30% pour les logements sociaux, et obligation de création d'un certain nombre de places de stationnement.

**Conclusion :** compte-tenu de toutes ces obligations et contraintes, les droits à construire de la SAS RIVES DE PUBLIER sont extrêmement réduits voire réduits à néant.

#### **Demande :**

- Suppression de pointillés bleus pour le périmètre de l'OAP2 dans le document avant modification.
- Demandes diverses concernant les avis des PPA : avis de la CCI de 2022 à intégrer au dossier, association du Département dans l'élaboration du projet d'OAP (ce qui n'a visiblement pas été le cas), comme conservation du seuil de 550 m<sup>2</sup> de SDP pour l'obligation de production de logements sociaux (préconisé par la Préfecture).
- Suppression de l'obligation de démolition des deux bâtiments situés au Sud de la RD.
- Règles disproportionnées pour l'OAP2 concernant l'institution de zones de préservations et des obligations de places de stationnement qui portent une atteinte totalement disproportionnée au droit de propriété de la SAS. A noter qu'il n'y a pas de demande formelle à ce sujet.
- Suppression de l'obligation, concernant l'évolution des deux bâtiments bordant le lac, de production de logements ou d'hébergement hôtelier.

#### **Commentaire du commissaire :**

Les propositions d'organisation interne de l'OAP sont en accord avec l'évolution de cette zone particulièrement sensible (entrée de la zone urbaine) souhaitée par la commune.

La SAS a toujours la possibilité de contester tout élément de cette modification du PLU auprès de la juridiction compétente.

#### **Avis du commissaire:**

Les règles imposées dans l'OAP2 sont logiques et adaptées à la stratégie globale de la commune (prise en compte environnementale, mixité sociale, stationnement,...), applicables plus particulièrement sur ce secteur d'entrée de la commune.

Voir les arguments de la commune dans son mémoire en réponse.

Pas de modification du projet sur cette OAP.

\*\*\*\*\*

#### **Contribution n°4**

Mr MOREL André

Concerne : Construction d'un logement en zone Ntc.

#### **Contexte :**

Propriétaire du terrain de camping. Actuellement il habite dans une maison située à proximité immédiate du terrain, sur une parcelle classée en zone U.

Il envisage d'arrêter son activité prochainement (retraite) mais se posera alors la question du logement affecté au fonctionnement du camping.

Dans le PLU actuel, une telle construction est impossible.

La modification permettra la construction d'un logement de 80 m<sup>2</sup> de SDP : cette surface est trop faible pour une famille qui reprendrait l'exploitation du camping.

#### **Demande :**

Porter à 120 m<sup>2</sup> la surface autorisée pour le logement lié au fonctionnement du terrain de camping.

#### **Commentaire du commissaire :**

Si Mr MOREL demande une possibilité de construction à 120 m<sup>2</sup>, l'Etat demande la suppression de cette possibilité de construction (voir avis des PPA) même pour une habitation liée au fonctionnement de l'activité économique.

#### **Avis du commissaire:**

Maintien à 80 m<sup>2</sup>

\*\*\*\*\*

#### **Contribution n°5**

Mme DIEMUNSCH Esther

Concerne : remarques diverses sur le dossier.

#### **Contexte :**

- plusieurs remarques sur le décalage entre certaines photos et certains plans du dossier qui ne correspondent plus à la réalité du terrain.  
Les modifications proposées, élaborées sur une situation ancienne, sont-elles compatibles avec la situation actuelle du terrain ?

Dans la notice de présentation :

- incohérence sur l'implantation des piscines par rapport au domaine public: page 24, il est mentionné 2 m par rapport aux limites et pages 45, 46, 54, 55, il est mentionné 4 m par rapport aux limites.
- Pentés sur les toits : entre 40 et 60%, à priori possible pour des toits végétalisés : est-ce techniquement possible ?
- Demande de précision sur comment est défini « l'intérêt général », page 39.
- Demande de précision sur « les dispositions en vigueur sur la commune », page 44.
- Plusieurs points positifs dans cette modification de PLU : amélioration du paysage et des clôtures, facilitation de la mobilité douce.

#### **Demande :**

Pas de demande particulière.

#### **Commentaire du commissaire :**

Des éléments de réponses ont été donnés à la personne lors de l'entretien.

#### **Avis du commissaire:**

Sans objet.

\*\*\*\*\*

## **Contribution n°6**

Mr et Mme CHAUVIERE André et Françoise

### **Concerne :**

L'aquifère de la Plaine d'Amphion et Le positionnement de la MRAE sur la modification du PLU.

### **Contexte :**

- Il manque le « volet naturel de l'état initial de l'environnement », établi en réunion publique.
- L'OAP de la Plaine d'Amphion n'est pas en accord avec le SRCE.
- Le document ne prend absolument pas en compte la TVB : Trame Verte et Bleue.
- Le captage de l'Abbaye est mis en péril avec une Epée de Damoclès sur la ressource en eau de la commune. L'avenir de la ressource en eau de la commune est fortement compromis avec des risques importants et non pris en considération par l'impact de l'OAP sur le captage de la Plaine d'Amphion. la MRAE ne s'est pas préoccupé de cette question.

### **Demande :**

- suppression de l'OAP de la Plaine d'Amphion.
- obligation pour la MRAE d'imposer une évaluation environnementale pour la modification du PLU.

### **Commentaire du commissaire :**

A plusieurs reprises, la discussion est revenue sur des faits concernant la commune au sujet de l'urbanisme ces dernières années.

J'ai été plusieurs fois dans l'obligation de rappeler que je ne peux prendre en considération que des éléments concernant la présente enquête, mais que je ne peux revenir sur ces précédentes procédures.

Un document est remis au cours de l'entretien relatant toutes les interventions de Mr et Mme Chauvière, quasi totalement sur des points hors enquête en cours: contribution lors de l'enquête publique du SCOT en 2019, modification partielle du POS en 2014, rapport du commissaire enquêteur en novembre 2014, mémoire adressé au procureur de la République en 2018.

Après bien des difficultés, des demandes claires ont été formulées sur la présente modification.

Concernant la TVB, aucun élément tangible (plan, arrêté,...) n'est fourni pour étayer la demande, ce qui complique l'analyse.

### **Avis du commissaire:**

- la suppression de l'OAP de la Plaine d'Amphion n'est pas pertinente au vu des éléments fournis par la commune.
- La MRAE, qui est toujours très attentive, a pris la décision de ne pas demander une étude environnementale sur le dossier : elle est en mesure de savoir si cela était indispensable, ou pas.

\*\*\*\*\*

## **Contribution n°7**

ANONYME

Concerne : Végétalisation de l'OAP de la Rive, mobilité douce.

### **Contexte :**

Plusieurs remarques d'ordre général sur l'urbanisation à venir de la commune et sur l'OAP de la Rive.

### **Demande :**

Développer les espaces verts, développer les pistes cyclables.

### **Commentaire du commissaire :**

Ces préoccupations sont prises en compte par la commune.

### **Avis du commissaire:**

Sans objet

\*\*\*\*\*

### **Contribution n°8**

ANONYME

Concerne : Arrêter le toujours plus

#### **Contexte :**

Plusieurs remarques d'ordre général sur l'urbanisation à venir de la commune.  
Remarque particulière sur un travail sur le bâti existant.

#### **Demande :**

Arrêter le toujours plus, favoriser la réhabilitation et la rénovation de l'existant.

#### **Commentaire du commissaire :**

C'est une préoccupation prise en compte dans les modifications proposées, avec des possibilités d'amélioration et de densification du bâti existant.

#### **Avis du commissaire:**

Sans objet

\*\*\*\*\*

### **Contribution n°9**

Mr DUFOURNET Dominique

Concerne :

OAP Beauséjour, évolution des secteurs bâtis remarquables, OAPs La Rive et Plaine d'Amphion.

#### **Contexte :**

Plusieurs remarques et propositions :

- OAP Beauséjour : La réhabilitation de l'hôtel Beauséjour peut éventuellement se réaliser par un hôtel et/ou des logements sociaux : pour quel avenir ? l'option touristique est-elle viable ?
- Secteurs de bâti remarquable, Le Vuarche : plan pas mis à jour et ne correspond pas à la réalité actuelle.
- OAP Plaine d'Amphion et La Rive : plans pas mis à jour et ne correspondent pas à la réalité actuelle.
- Questions sur les ER V27 et V49.
- OAP Plaine d'Amphion : il serait opportun de positionner le futur collège sur cette OAP plutôt sur la zone pré-positionnée actuellement.

#### **Demande :**

Pas de demande explicite, principalement des questions et des remarques, par ailleurs intéressantes.

#### **Commentaire du commissaire :**

OAP de la Rive : La vocation touristique et de production de logements sociaux ne semblent pas incompatibles.

Un projet peut être défini, comme cela est très souvent le cas dans ces circonstances, en concertation entre le propriétaire et la commune.

Pour les plans, photos et croquis non mis à jours, les bâtiments déjà construits ne semblent pas en opposition avec les contraintes des OAPs.

Pour les ER, demande non concernée par la présente modification.

Pour un déplacement du futur collège, demande non concernée par la présente modification.

#### **Avis du commissaire:**

Pas d'avis particulier.

\*\*\*\*\*

**Contribution n°10**

Mr Bernard DUTRUEL

Concerne :

Dispositions pour la production de logements sociaux dans le cadre des obligations de mixité sociale : comment appliquer la règle des 30%, avec un nombre de logements arrondi au chiffre supérieur, dans le cas d'un projet avec 4 logements. Il faudrait alors produire 2 logements dans ce projet.

***Contexte :***

Inquiétude sur la disparition du seuil de 8 logements pour le déclenchement de l'obligation de production de logements sociaux.

***Demande :***

Conserver le seuil du Règlement actuel qui est de 8 logements.

***Commentaire du commissaire :***

A priori, mauvaise compréhension sur les modifications proposées sur le Règlement écrit.

Il n'est pas prévu de modifier le seuil qui reste à 8 logements.

***Avis du commissaire:***

Sans objet.

\*\*\*\*\*

# OBSERVATIONS NE RENTRANT PAS DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les contributions abordées avec le commissaire-enquêteur lors des permanences :

- Mme Odile BLANC. Demande de classement d'une parcelle de la zone A en zone U sur un secteur non concerné.
- Mr Yves GILLET. Demande de renseignements sur les modifications envisagées. Pas de remarques car pas de changement pour ses parcelles.
- Mr CAMBOURG Christian. Demande de classement en zone U sur un secteur non concerné..  
Question sur la hauteur des bâtiments
- Mr Serge NAVARRO. Demande de renseignements sur une habitation située sur un secteur non concerné.
- Mr CHARPY Pierre. Demande de renseignements sur une habitation située sur un secteur non concerné.
- Mme Jeanine MAURICE. Demande de renseignements sur l'ER45, non concerné par la présente modification.
- Mme MOREL Annie.
  - Plusieurs remarques sur la parcelle AH située sur l'emplacement actuellement prévu du futur collège.
  - Plusieurs remarques sur le Vieil Amphion et son avenir en fonction de l'urbanisation future.
  - Demande de classement de sa parcelle AI224 en non constructible.
  - Remarque sur la sortie difficile et dangereuse du chemin d'Avonnay.
  - Demandes non concernées par la présente modification.
- Mr Michel GROBEL demande le classement de la zone 2AU située à proximité de son exploitation agricole en zone A. Demande non concernée par la présente modification.
- Mr Johan PERSONNAZ demande la réduction de l'ER 8 qui bloque une extension de son bâtiment industriel. Demande non concernée par la présente modification.
- Mr DALLONDEVILLE, parcelle non concernée par la présente modification.
- Mme et Mr CORBOZ Jean-Robert et Cathy, demande de renseignements sur secteur non concerné.
- ANONYME (contribution n°1).
  - Plusieurs remarques d'ordre général sur le PLU
- ANONYME (contribution n°4 du RD)
  - Plusieurs remarques d'ordre général sur le verdissement indispensable, sur les panneaux solaires et sur la mobilité douce.
- Mr Christophe BONJOUR, demande d'intégration de parcelles, actuellement en zone, en zone UP.  
Parcelles non concernées par la présente modification.



Département de la HAUTE-SAVOIE

Commune de Publier

# Enquête Publique

Arrêté municipal n° 2023-0198

N° TA : E22000081

**MODIFICATION n°4  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**CONCLUSIONS  
MOTIVÉES**

VESIN Jean-Paul

## RAPPEL DE L'OBJET ET DU CONTEXTE DE L'ENQUETE

### Objet de l'enquête

1 Créer et/ou modifier plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'accompagner l'élaboration de projets structurants

- 2 OAPs existantes à modifier.
- 2 OAPs à créer.

2 Créer un STECAL en zone agricole.

3 Mettre l'accent sur la qualité voire l'ambition environnementale et l'intégration paysagère de l'urbanisation.

4 Faire évoluer légèrement le Règlement écrit et le Règlement graphique.

5 Mettre à jour les Emplacements Réservés

### Contexte de l'enquête

Le public a été informé par des parutions dans la presse locale.

Dans le même temps, le public a été informé sur différents panneaux d'informations répartis sur la commune par des affiches règlementaires.

Le site Internet de la commune a informé les visiteurs de cette enquête publique.

Les courriers adressés au Commissaire Enquêteur, tant par la voie postale, par courrier électronique, remis au secrétariat ou au commissaire enquêteur ont été portés à la connaissance du public.

J'ai clôturé le registre d'enquête publique déposé en mairie le lundi 17 juillet 2023, comprenant 2 contributions.

Le registre dématérialisé a été clôturé le lundi 17 juillet à 18h30, comprenant 6 contributions.

Au cours des permanences, j'ai enregistré 8 contributions.

## COMMENTAIRES SUR LES CONTRIBUTIONS DE L'ENQUETE

Dans le cadre des contributions rentrant dans le cadre de la modification du PLU, il y a plusieurs thèmes :

- Les contributions sur des points particuliers et précis.
- Une contribution spécifique sur l'OAP de la Rive.
- Plusieurs contributions d'ordre général sur le PLU, avec dans chaque contribution, des observations qui entrent dans le cadre spécifique de la modification, et d'autres qui sont du ressort d'une prochaine révision du PLU.

## CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Un travail sérieux a été réalisé par la commune pour réaliser cette modification de PLU permettant quelques ajustements du PLU.

### Après avoir :

- réceptionné le dossier comportant l'ensemble des pièces constituant le projet .
- analysé et étudié le dossier mis à l'enquête.
- assuré les permanences prévues dans l'arrêté municipal.

### Vérifié et/ou constaté que :

- L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la publicité, le contenu du dossier et le déroulement proprement dit de la procédure.
- Le dossier soumis à l'enquête est clair et explicite.

### J'estime que :

- Un travail sérieux a été réalisé pour réaliser cette modification.
- La commune n'a pas modifié profondément son PLU mais a mis à jour plusieurs points sur certaines OAPs, a réalisé des ajustements des Règlements écrit et graphique pour concrétiser sa stratégie de développement de l'urbanisation communale.
- La commune renforce son action concernant l'aspect environnemental, ce qui est primordial de nos jours.
- L'organisation interne de plusieurs OAPs a été modifiée dans un souci de meilleure cohérence.
- La production de logements sociaux est bien prise en compte dans un contexte relativement tendu.
- Le mémoire en réponse de la commune est satisfaisant.

Les avantages de ce projet sont manifestes alors qu'il n'y a aucun inconvénient.

**En conséquence, je formule un AVIS FAVORABLE à l'enquête publique de la modification n°4 du PLU de la commune de Publier**

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve ni de recommandation :

Fait à Anthy sur Léman, le 11 août 2023.

Le commissaire enquêteur

Jean-Paul YESIN





# Annexes

- PV de synthèse
- Mémoire en réponse de la commune



Département de la HAUTE-SAVOIE  
Commune de Publier

# Enquête Publique

Arrêté municipal n° 2023-0198

N° TA : E22000081

## MODIFICATION n°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Du 12 juin au 17 juillet 2023

Procès-Verbal remis à la commune le 21 juillet 2023.

# PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

## 1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 12 juin au lundi 17 juillet 2023.

Toutes les permanences du Commissaire Enquêteur prévues ont été tenues.

La participation du public a été relativement bonne et l'accueil du public s'est déroulé sans attente particulière.

Les permanences se sont très bien déroulées dans un local adapté.

Le dossier de l'enquête ainsi que le registre ont bien été mis à disposition du public en mairie sur la durée de l'enquête.

De même, un registre dématérialisé a été ouvert par la commune.

Les observations ont été déposées soit sur le registre dématérialisé, soit auprès du commissaire-enquêteur lors d'une des 4 permanences.

## 2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

23 observations ont été déposées lors de l'enquête.

15 observations ne concernent pas directement la modification proposée à l'enquête publique en cours, comme c'est régulièrement le cas lors d'une modification de PLU.

Les observations concernées par l'enquête publique en cours concernent plusieurs points :

- Les création/modification des OAPs
- Points précis sur le Règlement écrit
- OAP 2 de Beauséjour

18 personnes ont été reçues lors des permanences, souvent pour des renseignements et qui n'ont majoritairement pas déposé d'observation.

### 3 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La modification du PLU n'a pas mobilisé beaucoup de personnes.

La grande majorité des intervenants étaient hors du cadre de l'enquête.

Plusieurs personnes ont relevé le caractère non actuel des photographies de certains éléments du dossier, principalement les OAPs Plaine d'Amphion et La Rive.

Plusieurs observations sont dans le cadre de l'enquête et concernent des points précis soit du Règlement écrit, soit pour l'OAP 2 Beauséjour.

Noter également une remise en cause du positionnement de la MRAE sur le dossier.

Pour avoir des éléments de réponses à ces différentes questions, je voudrais avoir de la part du Maître d'Ouvrage des précisions sur les points suivants :

- Commentaires sur l'observation n°7, OAP 2 de Beauséjour.

### 4 REDACTION DU MEMOIRE EN REPOSE PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

Le commissaire Enquêteur reste à la disposition du Maître d'Ouvrage pour toutes précisions nécessaires.

Le mémoire sera adressé en réponse sous 15 jours au Commissaire Enquêteur et donc au plus tard le 4 août 2023.

Fait à Anthy sur Léman, le 21 juillet 2023.

Le Commissaire Enquêteur  
Jean-Paul VESIN







Le Maire de Publier  
à

M. Jean-Paul VESIN  
1 rue de la Mairie  
74200 ANTHY

Service Urbanisme  
*Affaire suivie par M. Yves TAFFIN*  
Courriel : urbanisme@ville-publier.fr  
☎ : 04 50 70 82 14

PUBLIER, le 24 juillet 2023

Objet : PLU PUBLIER-Modification n°4.

Monsieur le commissaire-enquêteur,

J'accuse bonne réception de votre procès-verbal de synthèse consécutif à l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLU de la commune de Publier.

Vous sollicitez l'avis de la commune au sujet de l'observation n°7, à savoir le courrier déposé par le conseil de la SAS LES RIVES DE PUBLIER, portant sur l'OAP 2 de Beauséjour.

Tout d'abord, je précise que cette OAP a vocation à être affinée dans le cadre de la prochaine révision du PLU, engagée début 2023.

La présente OAP vise surtout à exposer les prémices de l'aménagement futur du site et à éviter tout projet immobilier qui compromettrait les attentes de la commune pour ce secteur stratégique d'entrée de ville.

La SAS LES RIVES DE PUBLIER considère que ses droits à construire sont « extrêmement réduits voire réduits à néant » et entend contester, par conséquent, les différentes restrictions issues du projet de modification du PLU.

Ce à quoi la commune souhaite apporter les éléments de réponses suivants, en reprenant le déroulé du courrier :

- Vous trouverez pour information le premier avis par la CCI, le 19 décembre 2022 :
- Le Département sera associé au projet à l'occasion de la révision du PLU, notamment car il est envisagé la création d'un giratoire et d'une piste cyclable (ViaRhôna, sous maîtrise d'ouvrage du CD 74) au droit du site :
- L'OAP prévoit effectivement la démolition des deux bâtiments situés au Sud de la RD 1005 : il est précisé que le représentant de la SAS, reçu en mairie le 23 juin dernier, a lui-même reconnu que ces deux bâtiments ne représentaient aucun intérêt. Toutefois, si cette disposition devait fragiliser le dossier d'un point de vue juridique, l'obligation de démolir pourrait être remplacée par une simple incitation, dans l'attente des études à mener pour les projets de voirie évoqués ci-avant :

- En revanche, l'instauration d'un espace public à aménager a vocation à être maintenu, en tout cas sur la parcelle AL n°4 : il pourra éventuellement être réduit pour permettre la création d'une poche de stationnement mais cette disposition n'interdit en aucun cas des travaux de construction ou d'extension, dans la mesure où ces derniers sont de toute façon empêchés par l'application de la loi littoral ;
- Quant aux normes de stationnement, elles ne paraissent pas remettre en cause un projet de réhabilitation dans la mesure où, même si elles sont certes renforcées, elles existaient déjà dans le PLU. De même, d'ailleurs, que les obligations en matière de logement social ;
- En ce qui concerne la remarque relative à l'obligation du logement ou de l'hébergement hôtelier au sein des bâtiments à réhabiliter, la commune ne comprend pas bien l'observation émise par la SAS LES RIVES DE PUBLIER, dans la mesure où, d'une part, l'OAP ne fait que reprendre les termes du PLU actuel et où, d'autre part, on ne voit pas bien quelle autre destination pourrait s'envisager dans ce secteur.

En résumé, la commune, bien que prenant acte des observations émises par la SAS LES RIVES DE PUBLIER, souhaite maintenir les grandes lignes de l'OAP, afin de pouvoir encadrer strictement le devenir de ce site exceptionnel, mais reste néanmoins disposée à revoir certaines dispositions à la marge, si vous l'estimez utile.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire-enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.



Jacques GRANDCHAMP  
Maire de PUBLIER.