

***Projet de révision du plan local
d'urbanisme de la commune de
PUBLIER (74)***



Enquête publique

Du 15 septembre au 17 octobre 2025

Décision du Tribunal Administratif de Grenoble

N° E25000123/38 du 11 juin 2025

**RAPPORT DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Pascal GUY

Commissaire Enquêteur

Table des matières

1. CONTEXTE DU PROJET	4
1.1. Présentation de la commune de Publier	4
1.2. Objectifs du projet	4
1.2.1. Environnement & Paysage	5
1.2.2. Développement Urbain & Habitat.....	5
1.2.3. Tourisme & Économie	5
1.3. Le contexte réglementaire d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.....	5
1.4. Le maître d'ouvrage du projet.....	6
1.5. Historique de l'élaboration du projet	6
1.5.1. La délibération n°2022.087 du 17 octobre 2022.....	6
1.5.2. La délibération n°2025.048 du 26 mai 2025.....	6
1.5.3. Les étapes suivantes	7
1.6. Le contenu du projet.....	7
1.7. L'évaluation environnementale.....	7
2. L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	7
2.1. Objet de l'enquête publique	7
2.2. Cadre législatif et réglementaire	8
2.3. Composition du dossier d'enquête	8
3. L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	9
3.1. Rappel succinct des étapes légales de la procédure.....	9
3.2. Désignation et fonctionnement du Commissaire enquêteur.....	10
3.3. Préparation de l'enquête publique par le Commissaire enquêteur.....	10
3.4. Modalités d'organisation de l'enquête publique	10
3.5. Mesures de publicité et modalités de la participation du public.....	10
3.5.1. Les mesures de publicité réglementaires	10
3.5.2. Mise à disposition du dossier de l'enquête publique	11
3.5.3. Recueil des observations et des propositions du public	11
3.6. Clôture de l'enquête publique.....	12
4. LA CONCERTATION PRÉALABLE ET SON BILAN.....	12
4.1. Cadre réglementaire et déroulement	12
4.2. Bilan des observations recueillies.....	13
5. LA CONSULTATION RÉGLEMENTAIRE DES PPA ET PPC PRÉALABLE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE	13
5.1. Personnes Publiques Associées (PPA) ou Consultées (PPC) à leur demande	13
6. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	14
6.1. Recensement des observations du public	14
6.2. Le registre papier déposé en mairie	14
6.3. Les permanences.....	14
6.3.1. Permanence du 15 septembre 2025	14
6.3.2. Permanence du 24 septembre 2025	14
6.3.3. Permanence du 9 octobre 2025.....	14
6.3.4. Permanence du 17 octobre 2025.....	14
6.3.5. Incident.....	14
6.4. Le registre numérique mis en ligne.....	15
6.5. Analyse des observations du public, réponses du Maître d'Ouvrage et commentaire du Commissaire enquêteur	16
6.5.1. Classement thématique des contributions.....	16
6.5.2. Le bilan quantitatif du site dématérialisé	16
6.5.3. Méthode de présentation des contributions.....	16

6.5.4. Contributions relatives à l'aménagement urbain (« Ax... »).....	17
6.5.5. Contributions relatives au classement des parcelles (« Cx »...).....	23
6.5.6. Contributions relatives à l'environnement (« Ex »...).....	35
6.5.7. Contributions relatives à la réglementation (« Rx... »).....	37
7. L'AVIS DES PPA.....	44
7.1. Avis de la CCI de Savoie.....	44
7.2. Avis du département de la Haute Savoie.....	45
7.2.1. Routes départementales.....	45
7.2.2. Projet de construction du collège à Publier.....	45
7.2.3. Itinéraires de Promenades et de Randonnées.....	45
7.2.4. En conclusion.....	46
7.3. Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).....	46
7.3.1. - Les réserves :.....	46
7.3.2. - Les recommandations :.....	46
7.4. Avis de l'Agence Régionale de Santé.....	47
7.5. Avis de la Communauté de Communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance.....	48
7.5.1. Volet habitat (Programme Local de l'Habitat en cours d'étude).....	48
7.5.2. Volet mobilité.....	48
7.5.3. Volet prévention et gestion des déchets.....	48
7.5.4. Volet eaux usées.....	48
7.5.5. Volet eau potable.....	48
7.5.6. Volet développement économique.....	49
7.5.7. Volet biodiversité.....	49
7.5.8. Volet transition écologique.....	49
7.5.9. Volet patrimoine.....	49
7.5.10. Conclusion générale.....	49
7.6. Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité.....	49
7.7. Avis de la Ville de Thonon les Bains.....	50
7.8. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.....	50
7.9. Avis du Service Intercommunal d'Aménagement du Chablais.....	51
7.10. Avis de Réseau de Transport d'Électricité.....	52
7.10.1. Pour les lignes électriques HTB.....	52
7.10.2. Pour les postes de transformation.....	52
7.10.3. Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés.....	52
7.11. Avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté.....	53
7.11.1. Des réserves suivantes.....	53
7.11.2. Des recommandations suivantes :.....	53
7.12. Avis de la SNCF.....	54
8. QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	54
8.1. Les avis des PPA.....	54
8.2. Les déclassements de parcelle.....	55
8.3. Le règlement de Port Ripaille.....	56
9. PIÈCES ANNEXES ET DOCUMENTS ASSOCIÉS.....	57
9.1. Pièces annexes.....	57
9.2. Documents associés.....	57
10. CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS.....	57

1. CONTEXTE DU PROJET

1.1. Présentation de la commune de Publier

Située entre Thonon les Bains et Évian les Bains et disposant d'un large accès au lac Léman, Publier se compose d'un Publier « haut » autour du chef-lieu et de la « plaine d'Amphion » qui longe le lac d'Évian à Thonon. Ancienne source thermale, elle se développe aujourd'hui entre lac et montagne et fait face à une forte croissance démographique.

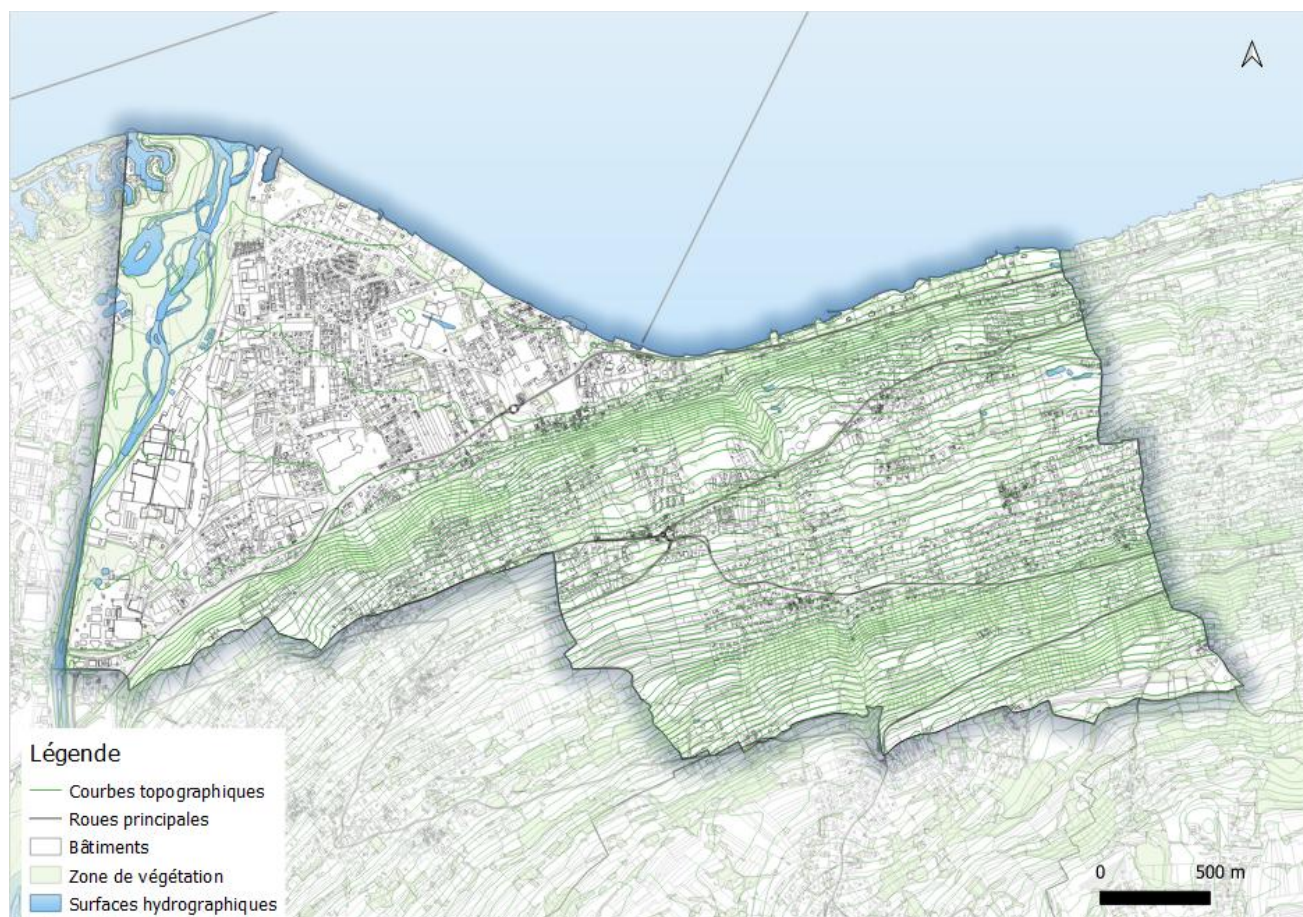
Dynamique et pourvue d'une forte attractivité résidentielle en habitat individuel de propriétaires, elle a connu une consommation importante d'espaces fonciers par rapport aux communes de son territoire, qu'il lui paraît important de maîtriser aujourd'hui. La pression immobilière est forte et l'accession à l'achat devient difficile.

Publier abrite deux établissements industriels d'envergure internationale, les Eaux d'Évian (Danone) et les Papeteries du Léman (Bolloré).

La commune est pourvue d'équipements en nombres plus faibles que les communes comparables mais qui sont conçus en étroite complémentarité avec ceux d'Évian et de Thonon, engendrant de ce fait des flux de déplacements importants majoritairement fondés sur l'automobile.

Quoique leur nombre soit en régression, la commune abrite encore quelques exploitations agricoles.

Enfin, la commune dispose d'une grande richesse écologique qui apparaît cependant vulnérable. Sa ressource en eau est de bonne qualité et son potentiel d'énergie renouvelable important.



1.2. Objectifs du projet

À l'issue de la délibération du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2022, Monsieur le Maire de Publier a signé la décision n°2022.087 de lancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, dont les objectifs retenus sont notamment :

1.2.1. Environnement & Paysage

- Préserver les espaces naturels ainsi que les continuités et corridors écologiques, en ce qu'ils constituent des réservoirs pour la biodiversité
- Renforcer la préservation des paysages caractéristiques de la commune, notamment en encadrant le type de constructions et matériaux souhaités
- Mettre en valeur les cônes de vue remarquables
- Accentuer le repérage des éléments identitaires du patrimoine bâti et assurer leur mise en valeur
- Prendre en compte les dispositions du Plan Air Climat Energie Territorial pour améliorer la performance énergétique du parc de logements, intégrer la qualité de l'air dans la planification urbaine
- Développer les mobilités durables afin de préserver la qualité de l'air ou encore chercher à décliner la planification énergétique dans le PLU
- Favoriser le développement des déplacements doux, notamment piétonniers et cyclables, afin de chercher à assurer une continuité piétons/cycles sécurisée entre les différents hameaux de la commune

1.2.2. Développement Urbain & Habitat

- Maîtriser la croissance démographique pour permettre à la commune de respecter les dispositions du SCoT et du PLH et d'assurer une bonne gestion des équipements publics
- Assurer une urbanisation cohérente et qualitative, la plus économe possible en foncier, dans une logique de développement durable, en limitant la consommation de l'espace, en compatibilité avec le SCoT du Chablais
- Organiser le développement urbain, de façon cohérente et adaptée :
 - o Dans un souci de préservation du tissu urbain existant, notamment des secteurs d'habitats individuels
 - o En maintenant une politique de développement maîtrisée dans les secteurs les plus à même de tendre vers la densification
 - o En adaptant les formes urbaines à la morphologie de la commune, tout en développant une typologie d'habitat qualitative respectant l'identité architecturale de la ville, sans pour autant exclure l'innovation
- Dimensionner le potentiel de logements en cohérence avec l'organisation urbaine souhaitée, la préservation de l'identité de la commune et la capacité des voies et équipements publics
- Mener une politique de l'habitat adaptée et permettant notamment le développement du parc de logements locatifs aidés et intermédiaires, le renouvellement du bâti existant ou encore la diversification des formes d'habitat afin d'accueillir des populations variées

1.2.3. Tourisme & Économie

- Conforter l'attractivité touristique et culturelle de la commune
- Renforcer la politique menée en faveur du tissu économique, qu'il s'agisse des entreprises, des commerces ou des services de proximité
- Maintenir l'offre sportive et de loisirs de la commune

1.3. Le contexte réglementaire d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Conformément à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comprend :

- 1° Un rapport de présentation
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation
- 4° Un règlement
- 5° Des annexes

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), défini par l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, doit être l'expression claire et accessible d'un « projet de territoire ».

C'est une vision stratégique et prospective du développement territorial de la commune de Publier à l'horizon 2040. Il est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et décliné à travers le plan de zonage et le règlement du PLU.

Le PADD doit respecter les objectifs du développement durable définis par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme et n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérents avec lui et permettent sa traduction opérationnelle dans le PLU.

Le PADD de la commune de PUBLIER a été élaboré en 2024 et approuvé autour de trois axes :

- Axe 1 : Poursuivre le développement de la commune, en s'appuyant sur ses qualités paysagères et environnementales
- Axe 2 : Renforcer le dynamisme de la commune, en soutenant le développement des différents secteurs économiques du territoire
- Axe 3 : Aménager durablement la commune, en favorisant l'habitat permanent et en renforçant la mixité de l'habitat et la cohésion sociale

Il s'inscrit nécessairement dans le respect du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chablais qui a été approuvé le 30 janvier 2020 avec ses annexes et qui constitue un cadre de cohérence contraignant pour l'élaboration du PLU.

1.4. Le maître d'ouvrage du projet

L'article L153-32 du Code de l'urbanisme dispose que :

« La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

En qualité d'établissement compétent pour l'élaboration du PLU, le Conseil Municipal de Publier a délibéré et validé, en date du 17 octobre 2022, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour l'ensemble de son territoire.

1.5. Historique de l'élaboration du projet

1.5.1. La délibération n°2022.087 du 17 octobre 2022

- APPROUVE le lancement de la procédure de révision du Plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme
- APPROUVE les objectifs poursuivis par la révision du Plan local d'urbanisme et les modalités de concertation définies
- AUTORISE Monsieur le Maire à :
 - o Conduire cette procédure, conformément aux dispositions des articles L. 153-11 et suivants du Code de l'urbanisme
 - o Mettre en œuvre l'ensemble des modalités de concertation et à procéder à ce titre à toute mesure d'information du public qui s'avérerait nécessaire
 - o Prendre toute décision et signer tout document, toute pièce administrative ou comptable nécessaire à l'exécution de la présente délibération, choisir l'organisme chargé de la modification du P.L.U. et signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la procédure, assurer les formalités de publicité et d'information telles que décrites dans le Code de l'urbanisme

1.5.2. La délibération n°2025.048 du 26 mai 2025

- Considérant qu'à l'issue de la concertation avec le public, le projet de PLU ne nécessite aucun ajustement
- Considérant que le projet de PLU est maintenant prêt à être transmis, pour avis, à l'ensemble des personnes publiques associées à la procédure, ainsi qu'aux personnes et organismes ayant demandé à être consultés, et à être soumis à une enquête publique
Après en avoir délibéré, à l'unanimité
LE CONSEIL MUNICIPAL
- ARRETE le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Publier ci-annexé

- DECIDE de tirer le bilan de la concertation prévue par la délibération en date du 17 octobre 2022, tel que présenté dans le document ci-annexé
- PRECISE que, conformément aux dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU sera communiqué pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées à la procédure, ainsi que conformément aux dispositions de l'article L153-17 du même code, aux communes limitrophes et organismes qui ont demandé à être consultés sur ce projet
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'ensemble des pièces d'arrêt du projet de PLU
- DIT que la présente délibération et le projet de PLU ci-annexé seront transmis à Monsieur le préfet du département de la Haute-Savoie, ainsi qu'à la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

1.5.3. Les étapes suivantes

- Consultation pour avis :
 - Des Personnes Publiques Associées (PPA)
 - Des Personnes Publiques Consultées à leur demande (PPC)
 - De la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS)
- La présente enquête publique constitue l'étape en cours
- L'approbation du PLU par le Conseil municipal constituera l'ultime étape avant son application dans le cadre de l'article L153-21 du Code de l'urbanisme

1.6. Le contenu du projet

Au cours des réunions publiques qu'il a animées, le maire de Publier a évoqué les principaux enjeux poursuivis.

Le projet de révision du PLU est un engagement pour les dix prochaines années, encadré par le SCoT du Chablais de 2020 et le PADD présenté en 2024.

Il vise à une maîtrise de la cible de population municipale limitée à 10 000 habitants à l'horizon 2040, d'un développement principalement circonscrit aux deux pôles que sont le chef-lieu et le village portuaire, et d'une densification sur l'ensemble de la commune. La construction de logements sur la même période ne doit pas dépasser 1 300 unités et la consommation d'espaces fonciers doit être limitée à 15 hectares.

Le projet de PLU est précisé par une mise à jour du zonage, des OAP et d'un nuancier pour compléter l'harmonisation de l'évolution des bâtiments.

Sa compatibilité avec les plans et programmes supra-communaux en a été vérifiée à chaque étape de son élaboration et retracée dans l'évaluation environnementale.

1.7. L'évaluation environnementale

Conformément à l'article L104-1 3° bis du Code de l'urbanisme, le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale selon le canevas de l'article R151-3 du même Code.

2. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. Objet de l'enquête publique

Conformément à l'article L153-33 du Code de l'urbanisme qui renvoie à l'article L153-19 du même Code, la révision du PLU est soumise à enquête publique, objet du présent rapport.

Cette enquête publique porte sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ordonné par les arrêtés n° 2022.087 du 17 octobre 2022 et 2025.048 du 26 mai 2025 de Monsieur le maire de la commune de Publier.

La mairie de Publier, porteur du présent projet de révision du PLU, est l'autorité organisatrice de l'enquête, en tant qu'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise (art. L.123-3 du Code de l'environnement).

L'enquête publique a pour objet :

- D'assurer la participation et l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement et mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'environnement
- De permettre au maître d'ouvrage d'être informé des observations du public ainsi que de celles du commissaire enquêteur, afin d'amender éventuellement son projet avant approbation

2.2. Cadre législatif et réglementaire

L'enquête publique est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement, notamment les articles L123-1 à L123-15.

L'article L123-1 dispose que :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

2.3. Composition du dossier d'enquête

Le dossier de révision du PLU que la commune de Publier a mis à la disposition du public lors de la consultation, était constitué des documents suivants :

- Registre d'enquête publique (16 pages)
- Arrêté d'enquête publique n°AR2025-594 du 28 juillet 2025 (3 pages)
- Avis d'enquête publique (1 page)
- Procédure
 - o Délibération n° 2022.087 du 17 octobre 2022 approuvant la révision du PLU (4 pages)
 - o Délibération n°2024.022 du 5 mars 2024 sur le projet d'Aménagement et de Développement durable (31 pages)
 - o Délibération n°2025.048 du 16 mai 2025 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé et bilan de la concertation (2 pages)
 - o Bilan de la concertation (44 pages)
- Rapport de présentation
 - o Évaluation environnementale (136 pages)
 - o Rapport de présentation – diagnostic (100 pages)
 - o Rapport de présentation – justifications (102 pages)
- Projet d'Aménagement et de développement durable
 - o PADD (29 pages)
- Règlement
 - o Fiches éléments de patrimoine et changement de destination (102 pages)
 - o Guide communal des essences végétales locales (27 pages)
 - o Nuancier communal (32 pages)
 - o Plan de zonage prescriptions diverses (1 page)
 - o Règlement écrit (374 pages)
 - o Plan de zonage - règlement graphique (1 page)
 - o Annexes et servitudes (472 pages)
 - Préfecture de la région Rhône Alpes - Carte zone de prescriptions archéologiques
 - Direction départementale des territoires – Classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de Haute-Savoie : réseau ferroviaire

- Direction départementale des territoires – Classement sonore des infrastructures de transport terrestre du département de Haute-Savoie : réseau routier
- Commune de Publier – Périmètre de droit de préemption Urbain
- Commune de Publier – Périmètre de ZAC
- Direction Départementale de l'Équipement de Haute Savoie – Plan de prévention des Risques naturels prévisibles Pays d'Évian – Règlement d'assainissement collectif Commune de Publier – Réseau d'alimentation en eau potable
- Commune de Publier – Réseau des eaux pluviales
- Commune de Publier – Zonage d'assainissement
- Commune de Publier – Zonage d'assainissement des eaux pluviales
- Commune de Publier – Liste des ICPE
- Commune de Publier – Carte des ZAENR
- Carte de prescriptions des zones archéologiques (5 pages)
- Droit de préemption département (1 page)
- Liste des installations classées (2 pages)
- Règlement PPR (43 pages)
- Zonage PPR (1 page)
- Orientations Aménagement et Programmation
 - Livret des orientations d'aménagement et de programmation (83 pages)
- Avis des personnes publiques associées (PPA)
 - Avis de la CCI de Haute Savoie (2 pages)
 - Avis du département de la Haute Savoie (2 pages)
 - Rapport à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) (27 pages)
 - Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) (2 pages)
 - Avis de l'Agence Régionale de Santé (8 pages)
 - Avis de la Communauté de Communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance (13 pages)
 - Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (2 pages)
 - Avis de la Ville de Thonon les Bains (3 pages)
 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (23 pages)
 - Avis du Service Intercommunal d'Aménagement du Chablais (5 pages)
 - Avis de Réseau de Transport d'Électricité (5 pages)
 - Avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté (38 pages)
- Le Dauphiné Libéré du 28 août 2025
- Le Messenger Chablais du 28 août 2025

Il a été complété par :

- Le Dauphiné Libéré du 18 septembre 2025
- Le Messenger Chablais du 18 septembre 2025

Ce dossier a été disponible pendant toute la durée de l'enquête, tant sous forme « papier » dans les locaux de la mairie de Publier, siège de l'enquête, que sous forme dématérialisée sur le site Internet <https://www.registre-dematerialise.fr/6450/>.

3. L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1. Rappel succinct des étapes légales de la procédure

La procédure de révision est engagée à l'initiative du maire de la commune de Publier qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens est affiché sur les panneaux d'affichage de la mairie pendant un minimum d'un mois. Il est également mis en ligne sur le site internet de la mairie.

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'enquête publique.

Il est mis à l'enquête publique pendant la durée de l'enquête avec un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal Administratif.

À l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

3.2. Désignation et fonctionnement du Commissaire enquêteur

Par ordonnance du 11 juin 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE a désigné M. Pascal GUY Commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de la commune de PUBLIER.

3.3. Préparation de l'enquête publique par le Commissaire enquêteur

Après contact téléphonique préalable, les réunions et étapes de préparation ont eu lieu aux dates suivantes :

- 19 juin 2025 : réunion au siège de la mairie avec Monsieur Yves TAFFIN, responsable du service urbanisme pour la préparation de l'enquête ainsi que la visite des principaux sites de la commune
- 5 septembre 2025 : réunion au siège de la mairie avec Monsieur Yves TAFFIN, responsable du service urbanisme pour :
 - La mise au point finale du dossier d'enquête
 - Le visa des pièces du dossier

3.4. Modalités d'organisation de l'enquête publique

Les modalités d'organisation de la procédure d'enquête suivantes ont été retenues :

- ▶ Siège de l'enquête : Mairie de Publier, 1 place du 8 mai 1945 74500 Publier
- ▶ Lieu d'enquête : ouverture d'un registre dans les locaux de la mairie de Publier
- ▶ Ouverture de l'enquête : lundi 15 septembre 2025 à 9h00
- ▶ Clôture de l'enquête : vendredi 17 octobre 2025 à 17h00
- ▶ Permanences du Commissaire enquêteur : les permanences ont été tenues selon le planning publié ci-dessous, 4 permanences dans les locaux de la mairie de Publier
 - Lundi 15 septembre de 13h30 à 18h30
 - Mercredi 24 septembre de 8h00 à 12h00
 - Jeudi 9 octobre de 8h00 à 12h00
 - Vendredi 17 octobre de 13h30 à 17h00 prolongée jusqu'à 18h15
- ▶ Ouverture du site dématérialisé de recueil d'observations pendant toute la durée de l'enquête du 15 septembre à 9h00 au 17 octobre à 17h00

3.5. Mesures de publicité et modalités de la participation du public

La délibération qui approuve la modification fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R153-20 du Code de l'urbanisme.

L'acte est affiché pendant un mois au siège de la mairie conformément à l'article R153-21 du même Code.

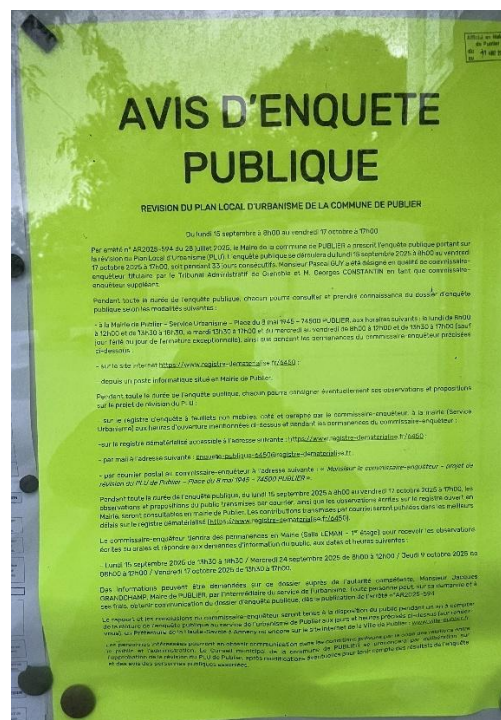
Il y a mention de cet affichage et il est inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

3.5.1. Les mesures de publicité réglementaires

3.5.1.1 Affichage de l'avis d'enquête

Conformément à l'article L123-10 du Code de l'environnement, l'avis d'enquête, composé d'une affiche de couleur jaune au format A2, a été porté à la connaissance du public par voie d'affichage, du mercredi 27 août au lundi 20 octobre 2025 aux endroits suivants : Mairie de Publier, Place du 8 Mai 1945 (devant la salle polyvalente), Rue des Châtaigniers (entrée de la salle des Châtaigniers), Sommet de la Rue de Chez Demay, Carrefour du Rue de Méserier et du Boulevard du Golf, Carrefour

du Rue des Granges et Rue de Chonnay, Rue d'Avulligoz (placette, carrefour de la Route du Pays de Gavot), Rue de Cartheray (à côté de l'arrêt de bus), Carrefour de la Rue de Gros Bissinges et de la Rue de Nover, Rue des Violettes.



3.5.1.2 Publication dans deux journaux

Conformément à l'article R123-11 du Code de l'environnement, l'avis d'enquête a été publié dans la rubrique des annonces légales de deux journaux, le premier avis au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête, et le second dans les huit premiers jours de celle-ci :

- Le Dauphiné Libéré du 28 août 2025
- Le Messenger Chablais du 28 août 2025

Renouvelée dans :

- Le Dauphiné Libéré du 18 septembre 2025
- Le Messenger Chablais du 18 septembre 2025

3.5.2. Mise à disposition du dossier de l'enquête publique

Conformément à l'article 3 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n°AR2025-594 du 28 juillet 2025, pendant la durée de l'enquête, toutes les pièces relatives au dossier d'enquête publique décrites au paragraphe 2.3 ont été tenues à la disposition du public pour consultation, aux jours d'ouverture habituels, sauf jours fériés et de fermeture exceptionnelle, à la mairie de Publier – 1 place du 8 mai 1945 74500 Publier le lundi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h30, le mardi de 13h30 à 17h00 et du mercredi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier a pu également être consulté et téléchargé sur le site Internet « www.registre-dematerialise.fr/6450/ ».

À cet effet, un poste informatique avec un accès gratuit au site Internet de la mairie de Publier a été mis à la disposition du public au siège de la mairie aux jours d'ouverture habituels, sauf jours fériés et de fermeture exceptionnelle, et horaires indiqués ci-dessus.

Pendant toute la durée de l'enquête et dès la publication du présent arrêté, toute personne a pu, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête, au siège de l'enquête, à l'adresse suivante : Mairie de Publier – 1 place du 8 mai 1945 – 74500 Publier.

3.5.3. Recueil des observations et des propositions du public

Un registre papier, dont chaque page a été visée par le commissaire enquêteur, a été ouvert pendant toute la durée de l'enquête.

Conformément à l'article 4 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n° AR2025-594 du 28 juillet 2025, pendant la durée de l'enquête, les observations et les propositions du public pouvaient être :

- Consignées dans le registre d'enquête mis à disposition du public à cet effet avec le dossier d'enquête publique, dans les lieux, aux jours et heures désignés à l'article 3 de l'arrêté
- Adressées par courrier postal à l'adresse suivante : À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur « Projet de révision du PLU » - Mairie de Publier, 1 place du 8 mai 1945 74500 Publier
- Déposées par voie électronique dans le registre numérique dématérialisé accessible à partir du site Internet : www.registre-dematerialise.fr/6450/
- Adressées au Commissaire enquêteur par voie électronique à l'adresse mail dédiée : enquete-publique-6450@registre-dematerialise.fr
- À cet effet, un poste informatique avec un accès gratuit au registre numérique susvisé a été mis à la disposition du public à la mairie de Publier, aux jours et heures d'ouverture rappelés à l'article 3, sauf jours fériés et de fermeture exceptionnelle
- Les observations et les propositions transmises au siège de l'enquête par correspondance ainsi que les observations écrites consignées dans le registre d'enquête mis à disposition du public au siège de l'enquête ont pu être tenues à la disposition du public dans les meilleurs délais
- Les observations transmises par courriel ont pu être publiées quotidiennement sur le registre dématérialisé et consultables à l'adresse Internet : www.registre-dematerialise.fr/6450/

3.6. Clôture de l'enquête publique

À l'issue de la clôture de l'enquête, le Commissaire enquêteur a récupéré le dossier d'enquête le vendredi 17 octobre 2025 à 18h15 à la mairie de Publier.

Il a clos le registre ce même 17 octobre 2025 à 18h15.

4. LA CONCERTATION PRÉALABLE ET SON BILAN

4.1. Cadre réglementaire et déroulement

Conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme, la révision du Plan Local d'Urbanisme est soumise à l'application des modalités de la concertation, prévues dans ces articles.

La concertation a permis d'informer les habitants, les commerçants mais aussi les professionnels, les associations et de recueillir leurs remarques sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Publier.

Les modalités de concertation prescrites ont été les suivantes :

- Les études et le projet de Plan Local d'Urbanisme ont été tenus à la disposition du public aux services techniques pendant toute la durée de la révision du Plan Local d'Urbanisme
- Le dossier a été constitué et complété au fur et à mesure de l'avancement des études. Le public a pu en prendre connaissance aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie et faire connaître ses observations en les consignand dans les registres ouverts à cet effet,
- Le public a pu faire part de ses observations auprès de l'élue en charge de l'urbanisme lors de permanences ou de rendez-vous
- Le début de la mise à disposition du dossier et les permanences susvisées ont fait l'objet d'une information au public
- Les études du PLU ont fait l'objet d'informations dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Commune
- 2 réunions publiques ont été prévues et tenues les 23 janvier 2024 et 15 avril 2025 auxquelles ont participé plusieurs centaines de personnes
- Un registre de concertation a été mis à disposition des habitants en mairie pour recueillir leurs observations et interrogations

4.2. Bilan des observations recueillies

Toutes les demandes consignées dans le registre, les observations formulées en réunions publiques ou lors des permanences, les lettres reçues, ont été étudiées le cas échéant tant qu'elles concernaient la procédure, qu'elles étaient conformes à l'intérêt général, qu'elles ne remettaient pas en cause les orientations du PADD et qu'elles étaient cohérentes avec la démarche de projet mise en place à l'échelle de l'ensemble de la commune.

Le contenu de la concertation figure en annexe 6 du dossier d'enquête publique.

À l'issue de la concertation, l'arrêté de Monsieur le maire de la commune de Publier n° 2025.048 du 26 mai 2025 précise que le projet présenté n'a nécessité aucun ajustement.

5. LA CONSULTATION RÉGLEMENTAIRE DES PPA ET PPC PREALABLE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

5.1. Personnes Publiques Associées (PPA) ou Consultées (PPC) à leur demande

Les PPA sont consultées conformément à l'arrêté de prescription n° 2025.048 de Monsieur le maire de Publier du 26 mai 2025, et en application de l'article L153-33 du Code de l'urbanisme renvoyant à l'article L153-16 du même Code qui dispose que :

« Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ;

... »

En ce qui concerne les personnes publiques associées (PPA), la ville a fait le choix du partenariat en les associant dès l'étape de la concertation avec l'objectif d'anticiper au maximum, en amont de leur consultation officielle, à travers des échanges à chaque étape de l'élaboration du projet de PLU.

Elle les a sollicités régulièrement sur leurs sujets respectifs, notamment la Direction Départementale des Territoires de Haute-Savoie, la Chambre d'Agriculture, le SIAC ou encore la CCPEVA.

Les documents ont été envoyés avant chaque réunion aux différentes personnes publiques associées à chaque étape de l'élaboration, en dehors du cadre strictement réglementaire, afin de permettre un échange constructif sur les différents éléments présentés au cours des réunions.

2 réunions des personnes publiques associées ont ainsi été organisées aux mêmes dates que les réunions publiques.

Dans le cadre réglementaire de l'enquête publique, le projet de PLU a été notifié aux personnes publiques associées suivantes :

- CCI de Haute Savoie
- Département de la Haute Savoie
- Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- Agence Régionale de Santé
- Communauté de Communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance
- Institut National de l'Origine et de la Qualité
- Ville de Thonon les Bains
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- Service Intercommunal d'Aménagement du Chablais
- Réseau de Transport d'Électricité
- Services de l'État
- SNCF

6. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

6.1. Recensement des observations du public

Au cours de l'enquête publique, le public a eu la possibilité de s'exprimer soit oralement en venant à la rencontre du Commissaire enquêteur au cours des quatre permanences tenues, soit par courrier postal ou électronique, soit encore par écrit sur les registres mis à sa disposition à la mairie de Publier.

Les permanences se sont déroulées conformément au planning prévu par l'arrêté d'ouverture d'enquête publique et aucun incident n'est à rapporter.

Lors des permanences, le Commissaire enquêteur a reçu la visite de 41 personnes ou groupes de personnes, couples, fratries, voisins ou institutionnels et 24 observations écrites ont été consignées dans le registre papier joint au dossier en mairie.

Le registre numérique a enregistré 39 contributions utiles dont 5 anonymes. 31 contributions ont été formulées par web et 11 par e-mail. Une contribution faisait référence à une autre enquête, et une autre contribution a fait l'objet d'un annule et remplace de son auteur, justifiant l'écart de 2 contributions.

Un courrier recommandé avec accusé de réception de la part de Monsieur MAÏORANA, daté du 16 octobre a été reçu en mairie de Publier le 20 octobre. Conformément à l'article L123-1 du Code de l'environnement qui dispose que :

« ... Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

Ce courrier étant parvenu après la clôture de l'enquête publique n'est donc pas pris en considération. Néanmoins, son contenu renvoie précisément à la contribution C20 répertoriée ci-après.

6.2. Le registre papier déposé en mairie

Disponible du début à la fin de l'enquête, il a reçu 24 contributions qui ont fait l'objet ou non d'un dossier remis au commissaire enquêteur ou d'une contribution par voie dématérialisée en parallèle. Le commissaire enquêteur a sollicité les visiteurs pour qu'ils déposent une trace écrite de leur visite, quand même bien il ne s'agissait que d'explication sur des documents de l'enquête.

6.3. Les permanences

6.3.1. Permanence du 15 septembre 2025

De 13h30 à 18h30, le commissaire enquêteur a reçu 6 personnes ou couples propriétaires dont les contributions et observations sont relatées infra.

6.3.2. Permanence du 24 septembre 2025

De 8h00 à 12h00, le commissaire enquêteur a reçu 11 personnes ou couples propriétaires dont les contributions et observations sont relatées infra.

6.3.3. Permanence du 9 octobre 2025

De 8h00 à 12h00, le commissaire enquêteur a reçu 10 personnes ou groupes de personnes propriétaires dont les contributions et observations sont relatées infra.

6.3.4. Permanence du 17 octobre 2025

De 13h30 à 18h15, le commissaire enquêteur a reçu 14 personnes ou groupes de personnes qui toutes ont consigné leurs observations qui sont relatés infra sur le registre. Compte tenu de l'affluence et de l'incident relaté ci-dessous, le commissaire enquêteur a dû prolonger sa permanence pensant une durée de 1 heure et 15 minutes.

6.3.5. Incident

Une incivilité est à rapporter de la part de Monsieur Renato MAÏORANA au cours de la dernière permanence.

Alors qu'il était déjà venu à la rencontre du commissaire enquêteur lors de la première permanence le 15 septembre 2025, il est revenu une deuxième fois lors de la dernière permanence du 17 octobre 2025. Alors même qu'à son arrivée 5 personnes attendaient avant lui, il a tenté de s'imposer en surnombre de la visite de deux de ses 6 frères et sœurs, sans l'accord de ces derniers qui ont su gré au commissaire enquêteur d'avoir écarté une présence importune à leurs yeux dans le contexte.

Reçu ultérieurement malgré un nombre important de visites qui a conduit le commissaire enquêteur à prolonger la permanence de plus d'une heure et sollicité Monsieur MAÏORANA pour qu'il laisse les personnes dont c'était la seule visite pouvoir déposer leur contribution, celui-ci s'est énervé, s'est imposé et les éclats de voix ont conduit le service d'accueil de la mairie à faire appel à la police municipale qui est intervenue en salle de permanence alors que Monsieur Renato MAÏORANA y était à nouveau présent avec le commissaire enquêteur.

Sa demande lors de cette deuxième visite était en tous points identique à celle de la première visite mais Monsieur MAÏORANA a tenté de forcer le commissaire enquêteur à signer des documents qu'il n'avait pas l'intention de lui remettre, contrevenant ainsi au caractère public de l'enquête. Devant le refus du commissaire enquêteur de procéder de la sorte, il est alors sorti furieux de la salle de permanence accompagné de la police municipale en promettant mille turpitudes au PLU.

Les contributions des uns et des autres ont néanmoins pu être collectées exhaustivement sur le registre d'enquête et, grâce à la prolongation de la permanence, toutes les personnes s'étant présentées ont pu être entendues.

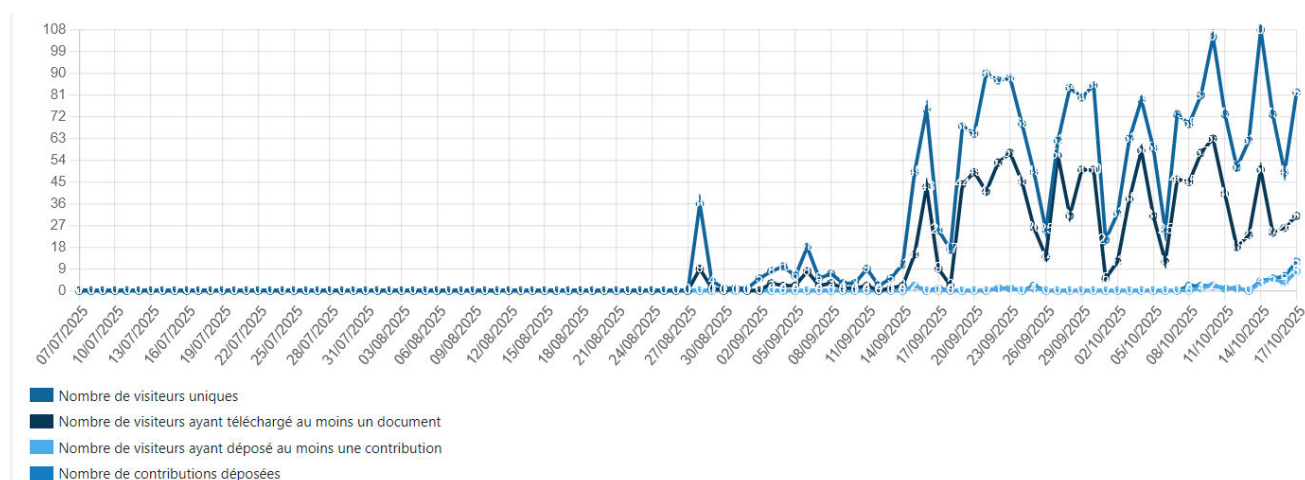
6.4. Le registre numérique mis en ligne

Le registre dématérialisé a fait l'objet de

- La visite de 2 258 visiteurs uniques
- 1 202 personnes ont téléchargé au moins une pièce du dossier
- 1 594 téléchargements ont été réalisés
- Les 5 documents les plus téléchargés ont été :

○ Avis d'enquête publique	143
○ Arrêté d'enquête publique	82
○ Avis des services de l'État	71
○ Règlement écrit	64
○ OAP	61
- Viennent ensuite le PADD et le règlement graphique

Une chronologie des visites et téléchargements est représentée par le tableau ci-dessous.



6.5. Analyse des observations du public, réponses du Maître d'Ouvrage et commentaire du Commissaire enquêteur

6.5.1. Classement thématique des contributions

Les contributions du public enregistrées ou recueillies au cours de l'enquête ont été classées en quatre grandes catégories :

6.5.1.1 L'aménagement urbain (Ax...)

Il s'agit d'observations relatives à l'urbanisme de la commune, de caractère plutôt collectif et fonctionnel.

6.5.1.2 Le classement des parcelles (Cx...)

Les contributions observées dans cette thématique sont de nature individuelle et questionnent pour la plupart la constructibilité de parcelles.

6.5.1.3 L'environnement (Ex...)

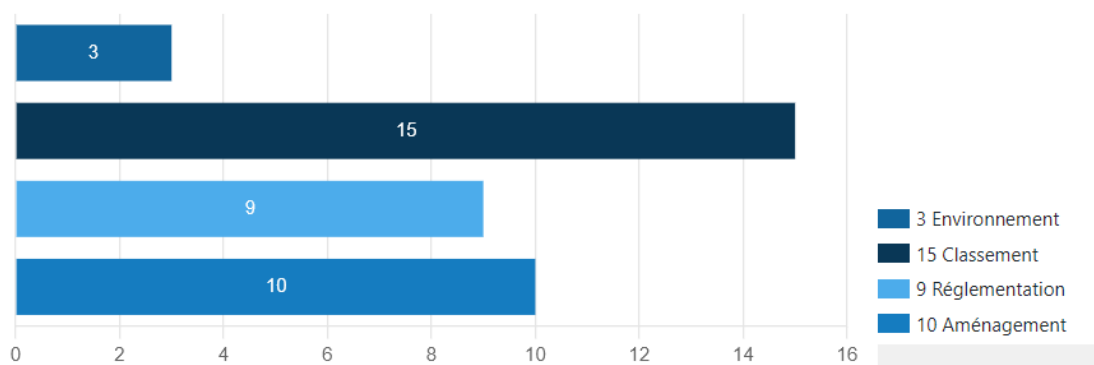
Ce sont des contributions qui interpellent l'environnement urbain issu du PLU. La distinction entre aménagement et environnement peut être assez subjective.

6.5.1.4 La réglementation (Rx...)

Il s'agit ici de contributions qui concernent principalement la rédaction du règlement écrit.

6.5.2. Le bilan quantitatif du site dématérialisé

Il s'établit ainsi :



6.5.3. Méthode de présentation des contributions

Les contributions du public sont ainsi répertoriées selon les quatre thèmes évoqués ci-dessus. Les contributions sont résumées dans les paragraphes qui suivent et indexées sous les nomenclatures respectives « Ax », « Cx », « Ex » et « Rx » selon qu'elles concernent l'aménagement, le classement, l'environnement ou la réglementation.

Les pièces éventuellement jointes à chacune par le public font l'objet des annexes à ce rapport selon la même nomenclature, chaque page des annexes portant en bas à droite la référence de la contribution listée ci-après.

L'analyse des observations a fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse remis le 22 octobre 2025 à Monsieur le Maire de Publier, conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement.

Seule la lettre d'accompagnement de la remise du PV de synthèse à Monsieur le maire de Publier est rapportée en annexe du présent rapport. Les 38 pages proprement dites du PV de synthèse sont reprises mot pour mot dans le présent rapport, en particulier toutes les contributions du public dans les § 6.5 et 7 ci-après.

Par courrier du 31 octobre 2025, le Commissaire enquêteur a reçu le mémoire en réponse de la mairie de Publier, joint en annexe au présent rapport.

Le Maître d'Ouvrage a souhaité apporter une réponse à toutes les observations émises.

Afin d'éviter des redondances inutiles, le compte rendu ci-dessous reproduit intégralement, et sous la même nomenclature que celle du PV de synthèse, l'ensemble des questions recensées avec, pour chacune d'elle et de façon distinctive par couleur :

- La formulation des observations du public ou des PPA retenues par le Commissaire enquêteur, *en italique s'il s'agit du texte original de la contribution*, en caractère romain si la formulation est une synthèse proposée par le commissaire enquêteur
- Un éventuel commentaire du Commissaire enquêteur sous forme de complément recueilli, question ou suggestion
- La réponse du Maître d'Ouvrage
- Une observation complémentaire du Commissaire enquêteur préparant ses conclusion et avis motivé

Le Commissaire enquêteur considère que les observations recueillies n'appellent pas toutes une réponse de la commune, qui a cependant pris le soin d'en insérer une, y compris aux contributions anonymes.

Lorsque la contribution est simple, elle est entièrement décrite dans le présent corps du rapport et il n'y a pas de pièces jointes dans l'annexe des pièces jointes.

Lorsqu'elle est plus complexe ou que des pièces jointes y sont attachées, elle est présentée sous la forme d'une rédaction synthétique par le commissaire enquêteur dans le présent corps de rapport et les pièces sont alors rapportées dans l'annexe des pièces jointes. La description de la contribution contient alors la mention « voir annexes », dans son titre.

6.5.4. Contributions relatives à l'aménagement urbain (« Ax... »)

6.5.4.1 - A1 - déposée par anonyme via le registre dématérialisé

Stopper toutes nouvelles constructions dans la plaine d'Amphion. Interdire la vente d'existants à des promoteurs pour construire des immeubles ou interdire de nouveaux immeubles sur le peu de terrains encore libres. Dynamiser les commerces et les bords du lac avec un port digne de ce nom et une base nautique municipale. Installer des chicanes ou ralentisseurs route de la Dranse pour calmer les chauffards qui passent beaucoup trop vite.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Les différentes contraintes réglementaires s'imposant à la commune (limitation de la consommation foncière, production de logements...) ne permettent pas d'envisager l'interdiction des constructions d'immeubles dans la plaine d'Amphion. Toutefois, dans un objectif d'urbanisation maîtrisée et raisonnée, il est précisé que la révision du PLU a permis de créer une zone à vocation d'habitat intermédiaire dans une large partie du secteur, afin de pouvoir n'y autoriser que des bâtiments de type petit collectif, tout au plus. Quant à la demande de dynamisation des bords du lac, le projet dit de la Rive permettra d'y répondre. Le dernier point soulevé ne concerne pas le PLU.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : la commune justifie ses choix en recherchant le meilleur compromis entre le cadre de contraintes du SCoT qui s'impose à elle, la préservation du cadre de vie et les nécessaires développement et modernisation du paysage urbain

6.5.4.2 - A2 - déposée par Madame Eléonore OULD-MOHAND via le registre dématérialisé par e-mail

Suite à l'enquête publique en cours concernant la révision du PLU, je me permets de vous adresser l'observation suivante : Je tiens à saluer l'effort de la commune pour la mise en place de la piste cyclable... Aujourd'hui, cette piste cyclable s'arrête au niveau du chemin des Rosaires. Il me semblerait pertinent de prolonger cette piste, toujours côté sud, jusqu'à la nouvelle salle des fêtes. Cela renforcerait la sécurité des usagers et s'inscrirait pleinement dans votre politique dynamique en faveur des mobilités douces. D'autant plus que le côté nord dispose déjà d'un trottoir pour les piétons.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Avis favorable pour créer un emplacement réservé en vue du prolongement de la piste cyclable rue du Belvédère.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : la commune s'inscrit dans l'amélioration du cadre de vie et des équipements collectifs

6.5.4.3 - A3 - déposée par Monsieur Stéphane RICOL 10 Chemin des Esserts 74200 Thonon les bains via le registre dématérialisé – voir annexes

En vertu de la procuration (cf. PJ) qui m'a été confiée par Madame Danielle FRANCFORT-LANDRY demeurant 11 rue de Bissinges 74500 Publier, je vous propose une évolution de l'emplacement réservé V18 (hachuré vert, cf. PJ), parcelles 108 et 105, qui me semble être de nature à concilier les objectifs d'aménagement et de sécurisation de la rue du Gros Bissinges d'une part, la préservation du patrimoine bâti (le muret) d'autre part et enfin la protection matérielle du droit de la propriété privée.

Commentaire du Commissaire enquêteur : Monsieur Stéphane RICOL ne conteste pas la nécessité de céder une partie de la parcelle concernée pour des questions d'aménagement urbain mais souhaite avoir le plus rapidement possible et très précisément les limites de propriété et la superficie résiduelle du ténement sur lequel il souhaite développer ses projets. Il produit un plan dont il demande une validation éventuelle.

Réponse de la commune :

Un projet d'aménagement global en lien avec l'emplacement réservé V18 (élargissement de voirie, création d'un point d'apport volontaire...) est en cours de définition. Les études engagées permettront de préciser, le cas échéant, l'emprise à acquérir au droit de la parcelle concernée.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : la question posée relève autant du contenu que du délai de réponse

6.5.4.4 – A4 – déposée par Monsieur Mickaël BERTRAND, 3 impasse des Sbleunes, à la permanence du commissaire enquêteur et via le registre dématérialisé

Nous habitons dans l'impasse des Sbleunes, notre inquiétude pour le futur, concerne le lot d'à côté (le 247), Route du Vieux Mottay, qui est actuellement non occupé. Nous aimerions que les constructions de nouveaux immeubles cessent (encore 2 cette année sur le terrain en face du lot concerné). Cela commence à faire beaucoup, le moindre espace est utilisé, d'autant plus que les écoles commencent à être saturées. Il y a de plus en plus de circulation et aussi de cambriolages depuis 2 ans ! Ceci demanderait encore plus de patrouilles de police mais ce n'est pas le cas aujourd'hui. Ce secteur était réputé jusqu'à maintenant pour être relativement calme, ce n'est plus d'actualité malheureusement. Nous demandons que cela cesse, qu'il ne soit pas autorisé de construire 1 ou plusieurs immeubles sur ce lot précédemment mentionné (le lot 247 Route du Vieux Mottay).

Commentaires du commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

La commune précise que la révision du PLU a permis de créer une zone à vocation d'habitat intermédiaire dans le secteur de la route du Vieux Mottay, afin de pouvoir n'y autoriser que des bâtiments de type petit collectif, tout au plus (y compris donc sur la parcelle 247). Les autres considérations abordées n'entrent pas dans le champ d'application du PLU.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : la commune précise la modération de la hauteur permise pour les immeubles neufs dans le projet de PLU, qui ne semble pas être bien connue des riverains. La présente réponse devrait contribuer à les rassurer

6.5.4.5 – A5 – déposée par Monsieur Yannick et Madame Caroline MARTIN à la permanence du commissaire enquêteur

Ils sont propriétaires de la clinique vétérinaire au chef-lieu à côté du café chez Albertine qu'ils ont mise en location professionnelle, ainsi que de la maison attenante à 2 étages et 2 entrées qu'ils n'occupent plus. Ils prennent connaissance de l'OAP n°1 et des contraintes d'urbanisme en projet en craignant d'être expropriés et de perdre le revenu afférent.

Commentaires du commissaire enquêteur : avec le commissaire enquêteur, ils élargissent leur regard sur l'intérêt économique que peut présenter pour eux la requalification du chef-lieu, sans se limiter à l'intérêt exclusivement professionnel et domestique puisqu'ils ont quitté l'un et l'autre

Réponse de la commune :

La commune indique que, dans le cadre du projet de requalification du chef-lieu, les propriétaires de la clinique vétérinaire seront sollicités afin que soit étudiée la possibilité de relocaliser leur activité dans un futur bâtiment à proximité de l'emplacement actuel.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur apprécie le soin de bonne concertation apporté par la commune

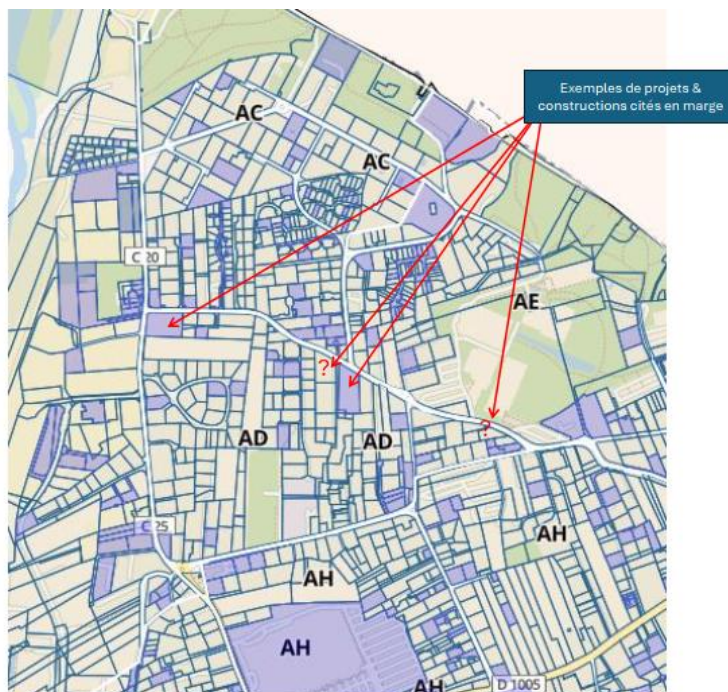
6.5.4.6 – A6 - déposée par anonyme via le registre dématérialisé

Cette contribution vise à partager et représenter l'avis général de très nombreux résidents de la plaine concernant notre consternation et notre désolation sur l'implantation de bâtiments hors gabarit dans des zones résidentielles. Il nous paraît primordial et dans l'intérêt de la commune et de ses résidents de revoir le PLU considérant ces bâtiments dépassant R1+combles. Ces dernières années plusieurs bâtiments ainsi que leurs effets annexes (circulation routière, manque de civisme, saturations de réseaux et des écoles) dans la zone du Vieux Mottay ont littéralement dégradé l'écosystème d'habitation et la quiétude des résidents.

Aussi, il est donc à considérer dans cette révision :

- La distance minimale de construction aux limites de propriété pour tout bâtiment dépassant R1+combles
- Les zones possibles d'aménagement de ces bâtiments
- La cohérence architecturale des ensembles
- La hauteur maximale de construction
- La limitation de ces constructions à proximité de pavillons individuels.

À toutes fins utiles et dans l'intérêt général, ces dispositions nous paraissent à minima à considérer dans cette future révision afin de garantir un développement durable et constructif à notre commune.



Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

La commune précise que la révision du PLU a permis de créer une zone à vocation d'habitat intermédiaire dans le secteur de la route du Vieux Mottay, afin de pouvoir n'y autoriser que des bâtiments de type petit collectif, tout au plus (y compris donc sur la parcelle 247).

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur a pu constater au cours de l'enquête, et faute sans doute d'information complète des riverains, que leurs craintes quant aux règles d'urbanisation du secteur méconnaissaient les limites et modérations posées par le projet de PLU

6.5.4.7 – A7 - déposée par Monsieur Gérard TATIANA impasse des Sbleunes via le registre dématérialisé

Nous habitons impasse des Sbleunes. Notre inquiétude pour le futur concernant le lot d'à côté le numéro 247 route du Vieux Mottay, qui est actuellement non occupé. Nous souhaiterions qu'il n'y ait plus d'immeuble dans ces endroits qui étaient bien tranquilles avant. Il y a beaucoup trop d'immeubles qui se sont construits autour de nous. Cela amène beaucoup plus de bruit il y a beaucoup plus de voitures, déjà que les gens roulent très vite dans cette rue du Mottay. Nous ne voulions plus d'immeubles qui nous gâchent la vue de cette belle Dent d'Oche et impacte notre tranquillité.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

La commune précise que la révision du PLU a permis de créer une zone à vocation d'habitat intermédiaire dans le secteur de la route du Vieux Mottay, afin de pouvoir n'y autoriser que des bâtiments de type petit collectif, tout au plus (y compris donc sur la parcelle 247).

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur a pu constater au cours de l'enquête, et faute sans doute d'information complète des riverains, que leurs craintes quant aux règles d'urbanisation du secteur méconnaissaient les limites et modérations posées par le projet de PLU

6.5.4.8 – A8 - déposée par anonyme via le registre dématérialisé

Préoccupation concernant le lot 247 – Route du Vieux Mottay

Nous habitons l'impasse des Sbleunes et souhaitons attirer votre attention sur l'avenir du terrain voisin, le lot 247 Route du Vieux Mottay, actuellement inoccupé. Depuis quelques années, les constructions d'immeubles se multiplient dans notre secteur (deux nouveaux cette année encore). Cette densification utilise chaque espace disponible et entraîne de réelles difficultés : circulation de plus en plus chargée, écoles proches de la saturation, cambriolages en hausse depuis deux ans dans le secteur. À cela s'ajoute un problème quotidien : de nombreux parents empruntent notre voie PRIVÉE à pied ou en voiture pour déposer leurs enfants à l'école, ce qui engendre du passage, du bruit et un sentiment d'insécurité pour les riverains. Notre quartier, autrefois calme, perd aujourd'hui son équilibre. Nous demandons donc qu'aucun nouveau projet d'immeuble ne soit autorisé sur ce terrain, afin de préserver la qualité de vie des habitants.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

La commune précise que la révision du PLU a permis de créer une zone à vocation d'habitat intermédiaire dans le secteur de la route du Vieux Mottay, afin de pouvoir n'y autoriser que des bâtiments de type petit collectif, tout au plus (y compris donc sur la parcelle 247). Les autres considérations abordées n'entrent pas dans le champ d'application du PLU.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur a pu constater au cours de l'enquête, et faute sans doute d'information complète des riverains, que leurs craintes quant aux règles d'urbanisation du secteur méconnaissaient les limites et modérations posées par le projet de PLU

6.5.4.9 – A9 - déposée par anonyme via le registre dématérialisé

Stop au bétonnage de la plaine d'Amphion, vous avez indiqué que les programmes de construction d'immeubles avaient été accordés par l'ancienne municipalité, vous êtes maintenant aux

responsabilités, alors tenez vos promesses de campagne et arrêtez toute construction supérieure à 9 mètres.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Les différentes contraintes réglementaires s'imposant à la commune (limitation de la consommation foncière, production de logements...) ne permettent pas d'envisager l'interdiction des constructions d'immeubles dans la plaine d'Amphion. Toutefois, dans un objectif d'urbanisation maîtrisée et raisonnée, il est précisé que la révision du PLU a permis de créer une zone à vocation d'habitat intermédiaire dans une large partie du secteur, afin de pouvoir n'y autoriser que des bâtiments de type petit collectif, tout au plus.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur a pu constater au cours de l'enquête, et faute sans doute d'information complète des riverains, que leurs craintes quant aux règles d'urbanisation du secteur méconnaissaient les limites et modérations posées par le projet de PLU

6.5.4.10 – A10 - déposée par Madame Christelle DECURNINGE 775 route du Vieux Mottay 74500 PUBLIER via le registre dématérialisé

La commune a consenti à développer une piste cyclable permettant une liaison sécurisée entre la plaine d'Amphion et le chef-lieu en empruntant le chemin des Rosaires. Il me semblerait pertinent et opportun de poursuivre cet aménagement sur le côté Sud de la rue du Belvédère en direction de la future salle des fêtes, ce qui permettrait de desservir cet équipement ainsi que le groupe scolaire, tout en renforçant l'accessibilité par un pourcentage de pente plus accessible.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Avis favorable pour créer un emplacement réservé en vue du prolongement de la piste cyclable rue du Belvédère.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : la commune s'inscrit dans l'amélioration du cadre de vie en rencontrant les attentes des citoyens

6.5.4.11 – A11 – déposée par Monsieur Renato MAÏORANA, impasse de la Botte, à la permanence du commissaire enquêteur

Monsieur MAÏORANA demande que l'accès impasse de la Botte qu'il réclame depuis plusieurs décennies soit enfin sécurisé avant des projets d'envergure.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Le sujet de l'accès actuel à l'impasse de la Botte n'est pas du ressort du PLU.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : pas d'observation particulière

6.5.4.12 – A12 – déposée par Madame Gwénaëlle BRUHAT via le registre dématérialisé

Dans le cadre de l'enquête publique concernant le nouveau PLU 2025 de Publier, je viens vous soumettre mes revendications. Principal argument : préserver la zone de "La Rive" de tout bétonnage. Lorsque l'on consulte ces dossiers (complexe), de la page 267 à 302, pour la zone "1AUD" toutes les cases sont cochées. Aussi si le projet est validé, tout est permis.

- 1) Pourquoi relancer la 2^e partie du projet de "village portuaire" de la précédente mandature ?
- 2) Cet espace "La Rive" est un "PETIT BIJOU" sur terre. C'est le lieu où l'on a une vue d'exception sur le lac Léman

Il fait partie du patrimoine paysager de la commune. Il appartient à la communauté des Amphionais et Publiérains ainsi qu'à tout voyageur qui visite la région et passe devant ce lieu magnifique. C'est un cadeau de la nature que nous devons protéger pour l'humanité et les générations à venir. Nous

avons tous besoin de voir la beauté de nos paysages pour notre bien-être. Depuis toujours les habitants de la commune savourent ce lieu. Cet espace à la fois si petit et si grand, entre la RD1005 et le lac doit rester vierge de toute construction.

Une des idées proposées par la mairie : une maison de retraite, qui en aura les moyens ? Plus intéressant jouxter les maisons de retraite aux écoles, ça leur apporte la vie et c'est intergénérationnel aux bonnes heures de la journée. À cet endroit, l'été la route RD1005 est déjà largement saturée tout l'été, on est "au bout du monde". Circulation bloquée jusqu'à Évian ... Sur 500 mètres il y a 3 feux rouges, piétons et cyclistes sont en danger.

Quel est le Bilan Carbone de la commune ? Le bilan carbone de tout un chacun doit passer à 50 en 2030 et à 20 en 2050.

Les immeubles, existants côté "police municipale", occultent déjà la moitié de la vue sur le lac. Les volets y sont quasi fermés toute l'année. Solution : au lieu de mettre un parking côté futur "cabinet médical" le placer en souterrain avec un parc paysager sur le dessus. Que cet espace soit arboré, ludique, intergénérationnel. Qu'il soit dédié à la "Fête des quais", au marché, autres événements festifs extérieurs ponctuels, comme cela se passent à Thonon et à Évian. Cette Zone doit rester vierge de toute installation occultant la vue sur le lac afin de permet à toutes les générations de partager et profiter de cette vue et espace naturel pour s'y ressourcer.

De nos jours, ce Projet "Cité portuaire" = immeubles et non "Village portuaire" (maisons) est à contre-courant de ce que font les grandes villes Thonon ... Evian.... Paris, Nantes. Elles réaménagent et embellissent leurs espaces publics : pour un espace de vie et partage intergénérationnel, pour de grands événements extérieurs, piétonisation, végétalisation et voies douces ...

Mais avant tout, l'espace qui est concerné par ce Projet "La Rive", doit rester préservé de toute construction. Que restera-t-il du charme d'Amphion Publier ? Les parcs (jusqu'à quand) sont déjà bien occupés par les Cabanes bruyantes l'été. Ce sont des endroits naturels, il faut les protéger. Ils ne sont pas dédiés à des événements d'envergure. Justement déplaçons "la Cabane " dans l'ancienne Capitainerie côté du port.

Très Important : la commune ne dispose pas de grande place publique. Avec ce projet PLU "La Rive" ce seul espace publique d'envergure disparaîtra.

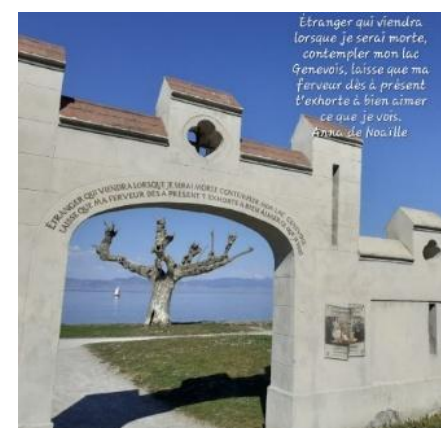
Sur la rive, côté Suisse, tous apprécions chaque jour de regarder les vignes de Lavaux. Patrimoine classé à l'Unesco. <https://whc.unesco.org/fr/list/1243/>. Pourquoi ne pas s'en inspirer !

4) Solution pour la commune : construire son projet sur un autre espace.

La commune vient de signer un permis de construire n° PC 74 219 24 A0060. Il est situé à côté du Parc Maxima, collé à la RD1005 face au lac, rien n'occulte la vue. 3 bâtiments 43 logements dont 13 sociaux.

En prévision du développement de Publier à l'horizon 2024, avec cette densification progressive et inéluctable, la mairie a-t-elle anticipé d'élargir les trottoirs pour une meilleure circulation à minima, pour les piétons ? Pas sûr du tout. Il y a d'autres espaces sur la commune pour construire, certes les terrains n'y sont pas offerts.

À noter : phénomène bizarre : à la belle époque pourquoi Évian a volé la vedette à Amphion sur l'exploitation de l'eau ? Pourtant à l'origine, la mise en lumière des sources d'eau naturelles a débuté au parc Maxima ? La malédiction se poursuit.



Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

La commune précise que l'OAP de la Rive a été établie dans le but de préserver au maximum les vues vers le lac. Par ailleurs, comme l'indique le schéma de l'OAP, une vaste partie du périmètre sera traitée en espace vert ou aménagée en espace public pour des lieux de rencontre ou de convivialité. Le cœur du périmètre sera ainsi laissé libre de toute construction. Quant aux circulations douces (piétons, cycles), un certain nombre d'emplacements réservés ont été institués, afin de les améliorer le long de différents axes de la commune.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : la commune apporte une réponse précise et circonstanciée de nature à rassurer les riverains

6.5.5. Contributions relatives au classement des parcelles (« Cx »...)

6.5.5.1 - C1 - déposée par Monsieur et Madame Christian et Nadine FROSSARD, 153 rue du pont de la Dranse à Publier –via le registre dématérialisé et à la permanence du commissaire enquêteur

Restaurant Zig Zag parcelle AX02 d'une surface de 1 025 m²

Notre bien actuellement exploité en tant que bar restaurant est classé en zone UXc de votre projet de PLUI. Les caractéristiques de cette zone n'autorisent pas les locaux à usage d'habitation sauf pour 1 logement nécessaire à l'exploitation (maximum 80 m²).

Compte tenu de la situation de notre bien, nous souhaiterions que la possibilité de transformer nos locaux soit autorisé. En effet, nous pensons que cette zone située entre la voie de chemin de fer et l'ancienne route nationale 5 ne pourrait supporter des activités artisanales ou commerciales plus importantes (petite surface des terrains, largeur des parcelles étroites) et qu'une adaptation soit possible de créer dans l'existant des logements.

De plus on constate une incohérence dans le règlement, car en page 229 il est indiqué que nous pouvons créer un hôtel mais que les hôtels sont interdits. Nous pensons que les locaux supérieurs de notre activité pourraient être facilement en plusieurs habitations pour loger du personnel des entreprises environnantes. Le bâtiment existe depuis plus de 80 ans et avait comme activité hôtel-restaurant. D'ailleurs un projet d'école hôtelière était prévu mais n'a pu se concrétiser.

La zone qui part de la botte jusqu'au pont de Dranse compte déjà des habitations mais il y a un manque de logement dans le secteur. Les papeteries du LEMAN s'étaient inquiétées il y a quelque temps dans la presse car elle avait du mal à recruter des cadres car le logement était difficile.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Dans le PLU révisé, le secteur du Pont de Dranse est désormais classé en zone UXc, ce qui permet d'y autoriser des nouveaux commerces (y compris des hôtels). Mais il ne paraît pas opportun d'y envisager des logements, et ce d'autant plus au vu des projets de voirie à l'étude pour les dessertes de la zone d'activité économique.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : la commune précise clairement sa position

6.5.5.2 - C2 - déposée par Madame Claire BAZIN, 196 rue des clous 74500 PUBLIER via le registre dématérialisé et à la permanence du commissaire enquêteur – voir annexes

Préalablement au dépôt de sa contribution par voie dématérialisée aux noms de son époux et d'elle-même, Madame Claire BAZIN a exposé au commissaire enquêteur que, propriétaire des parcelles 847 et 1026 elles étaient constructibles au dernier PLU. Le présent PLU les passe en zone agricole. Elle expose que ses parcelles se trouvent au sein d'une zone Up, secteur d'habitat pavillonnaire et qu'elle a d'ores et déjà viabilisé la parcelle 847 de 2 300 m² environ avec les réseaux d'évacuation séparés des eaux usées et pluviales pour deux maisons. Elle n'a pas d'enjeux sur la parcelle 1026 qui est le jardin adjacent de sa maison construite sur la parcelle 1023. Elle demande la constructibilité de la parcelle 847. Madame BAZIN a adressé un dossier complet joint en annexe.

Mon époux et moi-même contestons le nouveau zonage de l'évolution du PLU pour les parcelles cadastrées : 847 et 1026 pour un passage de la zone Up en zone agricole. Vous trouverez nos observations dans le document joint intitulé : "courrier com enqueteur 20250914.pdf". Je joins à cette observation les documents suivants :

- Un extrait du plan cadastral ;
- Un tracé légendé de nos propriétés montrant le projet de passage en zonage agricole ;
- Copie de l'autorisation de passage de canalisations d'eaux usées ;
- Copie d'un extrait de l'acte notarié montrant que nous sommes propriétaires de la parcelle 1026 acquise en 1990 ;
- Copie d'un extrait de l'acte notarié montrant que nous sommes propriétaires de la parcelle 847 acquise en 2004.

Commentaire du Commissaire enquêteur : cette question, qui en rejoint d'autres de même nature, fait l'objet d'un développement plus précis au paragraphe 8.2 du présent rapport et d'une réponse générique de la commune. Le commissaire enquêteur observe à ce jour que la parcelle 847 fait l'objet d'un usage agricole par la présence de fourrage et de traces de passages d'engins agricoles. Madame BAZIN a déposé une demande de certificat d'urbanisme.



Réponse de la commune :

S'agissant d'un tènement global supérieur à 2500 m², il est soumis à la règle du SCoT qui impose la mise en place d'une OAP (pour une densité minimale de 65 logements à l'hectare), qui apparaît peu opportune étant donné l'environnement pavillonnaire voire rural du site. Par ailleurs, s'il restait constructible, il serait inclus dans le calcul de la consommation foncière. Un compromis consistant à ne laisser en zone constructible qu'une partie du terrain peut éventuellement être envisagé, sous réserve de l'avis des services de l'État.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur note avec satisfaction le souci de la commune de rechercher les meilleurs compromis, la limitation de constructibilité, dans le cadre du SCoT, contribuant par ailleurs à la préservation du cadre de vie des riverains

6.5.5.3 – C3 - déposée par Monsieur Rémy JAFFRAY, 183 Rue du Chat Perché 01280 PREVESSIN MOENS via le registre dématérialisé – voir annexes

Nous, indivisaires des parcelles C394 (zone A) et C395 (zone N), demandons leur fusion en une seule unité foncière et leur reclassement en zone constructible. Ces deux parcelles, d'une superficie totale d'environ 700 m², sont situées immédiatement sous la route départementale D11 et bordées de plusieurs terrains déjà bâtis (C393, C574, C573 et C572). La D11 constitue une séparation claire avec l'ensemble forestier situé au sud. Le classement actuel en zones agricoles et naturelles crée une discontinuité de zonage : ces terrains forment en réalité une frange urbaine enclavée dans un secteur déjà urbanisé. Leur reclassement en zone constructible permettrait d'assurer une meilleure cohérence du tissu urbain, de densifier en continuité du bâti existant et de valoriser des terrains déjà artificialisés, sans porter atteinte aux espaces naturels ou agricoles majeurs.

Commentaire du Commissaire enquêteur : cette question, qui en rejoint d'autres de même nature, fait l'objet d'un développement plus précis au paragraphe 8.2 du présent rapport et d'une réponse générique de la commune

Réponse de la commune :

Ces parcelles n'ont pas vocation à devenir constructibles étant donné leur localisation. Tout au plus peut-on envisager le passage en zone naturelle, plutôt qu'un maintien en zone agricole, de la parcelle 394.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le reclassement en zone naturelle, sans doute plus compréhensible qu'en zone agricole, fait l'objet d'observations génériques dans les conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

6.5.5.4 – C4 - déposée par Monsieur Henry FECHEROLLE, Benesisstrasse 46-48 D 50672 Köln via le registre dématérialisé – voir annexes

Relativement aux parcelles OC844 & OC845 : prenant acte du reclassement projeté de UP vers A qui entraîne pour le propriétaire une perte de valeur très importante, alors qu'une cession en 2025/2026 était en préparation, Monsieur FECHEROLLE demande l'examen d'une solution proportionnée permettant une constructibilité limitée et strictement encadrée sur OC844 et/ou OC845, au regard :

- De la continuité du tissu bâti et du caractère de « dent creuse » du site,
- De la desserte par la voirie publique
- De la proximité des réseaux (eau, assainissement, électricité- sous réserves techniques à confirmer),
- Et de la possibilité d'un projet modeste et bien inséré (emprise et gabarits limités, stationnement sur parcelle, traitement paysager)

À défaut, il sollicite qu'un réexamen ultérieur de la situation de ces parcelles demeure possible dans une prochaine évolution du document d'urbanisme

Commentaire du Commissaire enquêteur : cette question, qui en rejoint d'autres de même nature, fait l'objet d'un développement plus précis au paragraphe 8.2 du présent rapport et d'une réponse générique de la commune

Réponse de la commune :

S'agissant d'un tènement global supérieur à 2 500 m², il est soumis à la règle du SCoT qui impose la mise en place d'une OAP (pour une densité minimale de 65 logements à l'hectare), qui apparaît peu opportune étant donné l'environnement pavillonnaire voire rural du site. Par ailleurs, s'il restait constructible, il serait inclus dans le calcul de la consommation foncière. Un compromis consistant à ne laisser en zone constructible qu'une partie du terrain peut éventuellement être envisagé, sous réserve de l'avis des services de l'État.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur note avec satisfaction le souci de la commune de rechercher les meilleurs compromis, la limitation de constructibilité, dans le cadre du SCoT, contribuant par ailleurs à la préservation du cadre de vie des riverains

6.5.5.5 – C5 – déposée par Madame Catherine LEROU LOMBARD à la permanence du commissaire enquêteur – voir annexes

Propriétaire d'un bois dans le quartier des Frênes avenue de Savoie, parcelle AR 164 de 9 373 m² qu'elle a hérité en 1993, à l'époque totalement constructible en zone UC. Celle-ci est passée en NAD et est actuellement classée en espace boisé protégé. Elle a demandé 1 ou 2 permis de construire, dont le dernier en mars 2019 qui lui a été refusé. Elle se sent lésée par rapport à son frère qui a pu vendre une parcelle qui a vu se construire des immeubles. Elle fournit un plan prévoyant une voie de circulation sur sa parcelle dont le projet a été abandonné depuis.

Commentaire du commissaire enquêteur : le Commissaire enquêteur constate que la parcelle en question est en limite de la zone constructible

Réponse de la commune :

La parcelle n'étant plus en limite de zone constructible et en grande partie couverte par un espace boisé classé, il n'est pas envisageable de la rendre constructible, d'autant plus que le projet de voie qui faisait l'objet d'un emplacement réservé a été abandonné.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : pas d'observation particulière sur cette décision fondée

6.5.5.6 – C6 – déposée par Monsieur et Madame Roman et Nelly CZERSKI à la permanence du commissaire enquêteur

Ils ont vendu la maison qu'ils habitaient 70 impasse de Charni sur le côté droit en montant. Il leur reste la parcelle adjacente C173 de 1 200 m² environ qui est non constructible, non viabilisée dont ils demandent la constructibilité.

Commentaire du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur constate que cette parcelle est en limite de zone naturelle



Réponse de la commune :

Cette parcelle n'a pas vocation à devenir constructible étant donné sa localisation, d'autant plus qu'elle est en grande partie couverte par un espace boisé classé.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : pas d'observation particulière sur cette décision fondée

6.5.5.7 – C7 – déposée par Monsieur Renato MAÏORANA à la permanence du commissaire enquêteur

Propriétaire dans le secteur de la Botte qui va accueillir la future gare faisant l'objet de l'OAP n°6, Monsieur MAÏORANA souhaite des précisions complémentaires, notamment sur la sécurisation des accès qui ne peuvent lui être apportées aujourd'hui, aucun projet n'étant établi à ce stade.

Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Le projet de la Botte n'est pas suffisamment avancé pour pouvoir apporter des précisions concernant les futurs accès au site. Ce sujet sera bien évidemment abordé en temps voulu avec les services du Département.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : pas d'observation particulière

6.5.5.8 – C8 – déposée par Messieurs Thierry DUTRUEL et Florent RICHARD 275 route du vieux Mottet à la permanence du commissaire enquêteur et via le registre dématérialisé

Demi-frères, sont propriétaires par héritage des parcelles 322, 725 et 726 qui étaient antérieurement constructibles, puis sont passées en camping et maintenant en zone verte. Ils demandent la requalification en constructible, en particulier la parcelle 322. Par ailleurs, ils ne comprennent pas pourquoi les parcelles 725 et 726 ont été scindées en deux zones de constructibilité différentes en dehors de tout découpage cadastral.

Nous soussignés M. DUTRUEL Thierry, M. RICHARD Florent, Mme. RICHARD Marie Louise et M. RICHARD Jean-Noël, propriétaires des 3 parcelles référencées au cadastre sous les n°725, 726 et 322, adressons cette demande dans le cadre de l'enquête publique en cours sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de PUBLIER :

- N°725 et n°322 : propriété indivise de M. DUTRUEL Thierry, Mme. RICHARD Marie Louise et M. RICHARD Florent.
- N°726 : propriété de M. RICHARD Jean-Noël.

Nous ne comprenons pas le projet de classement en zone N de ces 3 parcelles. Le règlement écrit du PLU en révision indique que « La zone N concerne les espaces naturels et forestiers ». Ces 3 parcelles ne présentent aucun caractères naturels et forestiers car il s'agit d'un ancien camping. De plus cette zone identifiée comme « N » se retrouve complètement isolée au milieu de la plaine d'Amphion. La surface de ce zonage N d'environ 2 000 m² est très faible au regard du zonage U alentour. On peut remarquer également que les parcelles n°725 et 726 sont découpées en 2 zones. Chaque parcelle est divisée d'une part avec une zone U et d'autre part avec une zone N. Est-il conforme de diviser une même parcelle avec 2 zonages différents ?

Au regard de ces éléments, nous demandons de modifier le projet de classement en zone N pour classer ces parcelles en zone U.

À défaut de l'acceptation d'un zonage U qui reste notre demande première, nous demandons à minima le reclassement en zone Ntc au lieu de N. L'emplacement de ces parcelles étant idéal pour une proposition de logements touristiques alors qu'une zone Naturelle ne nous semble pas appropriée et pas cohérente.

Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Avis favorable pour maintenir les parcelles concernées en zone Ntc.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : il s'agit du meilleur compromis

6.5.5.9 – C9 – déposée par Madame Odile BLANC à l'abbaye route du pays de Gavot à la permanence du commissaire enquêteur

Accompagnée de son neveu, elle expose qu'elle est propriétaire de la parcelle 1904. Elle a découvert que son terrain était classé agricole quand des acquéreurs éventuels ont voulu construire. Se pose la question de sa succession en ligne indirecte qui contraindra ses héritiers à vendre pour un usage inconnu. Il s'agit d'un ténement de l'ordre de 5 000 m² en zone urbaine

Commentaire du commissaire enquêteur : cette question, qui en rejoint d'autres de même nature, fait l'objet d'un développement plus précis au paragraphe 8.2 du présent rapport et d'une réponse générique de la commune

Réponse de la commune :

Étant donné la surface et la localisation de la parcelle, il n'est pas envisageable de la rendre constructible au vu des contraintes réglementaires qui s'imposent à la commune. Elle pourrait éventuellement être classée en zone naturelle plutôt qu'agricole.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le classement en zone naturelle est sans doute plus compréhensible que celui en zone agricole

6.5.5.10 – C10 – déposée par Madame Nadège CHATELLEN AZ 15 place Gambetta 62170 MONTREUIL SUR MER à la permanence du commissaire enquêteur et via le registre dématérialisé – voir annexes

A l'appui d'un courrier très argumenté consécutif à une analyse fouillée des documents d'urbanisme amont (SCoT et PADD), Madame CHATELLEN AZ expose qu'elle est propriétaire de la parcelle AD428, classée surface agricole. Elle remarque qu'ont été construits il y a moins de 18 mois des petits collectifs sur la parcelle adjacente et que sur les parcelles 539 et 540 sont construites des petites maisons mitoyennes vieilles de 5 à 6 ans. Elle demande une meilleure utilisation de son terrain d'environ 8 400 m².



Commentaire du commissaire enquêteur : cette question, qui en rejoint d'autres de même nature, fait l'objet d'un développement plus précis au paragraphe 8.2 du présent rapport et appelle une réponse générique de la commune.

Réponse de la commune :

Bien qu'étant située au cœur de la plaine d'Amphion, il n'est pas envisageable de rendre cette parcelle constructible au vu des contraintes réglementaires qui s'imposent à la commune. Elle pourrait toutefois éventuellement être classée en zone naturelle plutôt qu'agricole.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le classement en zone naturelle est sans doute plus compréhensible que celui en zone agricole

6.5.5.11 – C11 – déposée par Madame Colette PLANCHANT « Bois Bernard » rue des moulins d'Avulligoz à la permanence du commissaire enquêteur – voir annexes

Renouvelle sa demande que les parcelles B 245 et B 246 d'environ 1 500 m² soient classées en zone constructible étant proches des réseaux publics et sur lesquelles elle pourrait construire car sa maison actuelle est située sur la parcelle 203 est au bord du ruisseau et donc humide.

Commentaire du Commissaire enquêteur : cette demande avait fait l'objet d'un avis défavorable dans une enquête précédente

Réponse de la commune :

Ces parcelles n'ont pas vocation à devenir constructibles étant donné leur localisation, d'autant plus qu'elles sont en grande partie couvertes par un espace boisé classé.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : la décision est compréhensible

6.5.5.12 – C12 – déposée par Monsieur Pierre PEILLEX 931 avenue des rives du Léman à la permanence du commissaire enquêteur – voir annexes

Sa parcelle AM 285 est coupée en son milieu en dehors de toute limite cadastrale. Il demande le retour en zone constructible ex Up devenu N compte tenu des zones proches qui sont devenues soit Up soit Ue.

Commentaire du Commissaire enquêteur : cette question, qui rejoint d'autres de même nature, fait l'objet d'un développement plus précis au paragraphe 8.2 du présent rapport et d'une réponse générique de la commune

Réponse de la commune :

Une partie de la parcelle a été déclassée car il est demandé à la commune de resserrer l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant. La configuration de la parcelle peut toutefois justifier un réexamen de la situation (en front de rue, bâti de part et d'autre).

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur note avec satisfaction le souci de la commune d'étudier les situations au plus près de leur contexte, dans le respect néanmoins de ses contraintes

6.5.5.13 – C13 – déposée par Monsieur Alain LIOTTA, 6 domaine de Pugly 74500 LARRINGES à la permanence du commissaire enquêteur – voir annexes

Monsieur LIOTTA a hérité il y a 35 ans la parcelle non constructible n° 476 dont il demande le passage en zone constructible.

Il fait la même demande pour ses cousines, Mesdames CHEVALAY et MALLINJOURD, respectivement parcelles n° 477 et 478.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaires complémentaires

Réponse de la commune :

Les parcelles étant frappées par l'emplacement réservé relatif au contournement Sud du chef-lieu, elles n'ont pas vocation à devenir constructibles.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : la décision est compréhensible et s'impose

6.5.5.14 – C14 – déposée par Madame Antonietta MAÏORANA CHANTERANNE à la permanence du commissaire enquêteur

Elle est l'une des 6 héritières de la maison familiale 183 boulevard du golf, acquise par ses parents le 23 octobre 1987. Son père est décédé le 2 octobre 2016, sa mère le 18 février 2025, la famille est en cours de succession. Le bien composé de 2 parcelles AO 130 et AO 131. Sur la parcelle AO 130, il y a la maison familiale et sur la AO 131 attenante, c'est le jardin.

Le PLU décline le jardin alors que la succession avait des projets de construction complémentaire d'une seconde maison sur la AO 131 avec servitude de passage sur la AO 130, sa fille étant en 5^e année de médecine.

Le développement et les pièces annexes à cette contribution sont dans la contribution C20.

Commentaire du Commissaire enquêteur : la parcelle est en limite de zone agricole

Réponse de la commune :

Cette parcelle a été déclassée car il est demandé à la commune de resserrer l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant. Toutefois, la situation va être réexaminée.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur note avec satisfaction le souci de la commune d'étudier les situations au plus près de leur contexte et de rechercher éventuellement des compromis, dans le respect néanmoins de ses contraintes

6.5.5.15 – C15 – déposée par Monsieur Jean-Noël RICHARD 275 route du vieux Mottet Publier à la permanence du commissaire enquêteur et via le registre dématérialisé – voir annexes

Le projet de reclassement de la parcelle n°1703 du cadastre (plan en pièce jointe) fait partie du lotissement des coteaux de l'abbaye. J'ai financé sa viabilité, payé les impôts en fonction de sa nouvelle valeur. Je n'ai pas imaginé un instant qu'elle puisse redevenir agricole. J'ai le projet de financer un plain-pied dans une bâtisse à rénover qui nous permettrait de profiter de nos « vieux jours ». J'ai mis en vente cette parcelle afin de mener ce projet. Mais le délai pour réaliser cette vente nécessite du temps qui est difficilement compatible avec le calendrier de révision du PLU.

De plus, cette parcelle est le dernier lot non construit inclus dans le lotissement des coteaux de l'abbaye. Elle correspond au lot n°6 du cahier des charges - règlement dont vous pouvez trouver une copie en PJ. Ce document indique au paragraphe 2.1 que « les lots sont destinés à la construction d'habitations ».

Dans ce cadre, je souhaite que cette parcelle reste constructible afin de mener à bien mon projet.

Ou au minimum, je sollicite la prolongation du Certificat d'Urbanisme n° 74218 24 A0112 joint en copie comme le permet l'article R410-17 du code de l'urbanisme.

Commentaire du Commissaire enquêteur : Monsieur RICHARD indique se voir obligé de construire quelque chose pour préserver son certificat d'urbanisme

Réponse de la commune :

M. RICHARD est invité à solliciter rapidement la prorogation du délai de validité de son certificat d'urbanisme, voire à déposer une demande de permis de construire au plus tôt.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : la solution s'impose dans le respect de la réglementation

6.5.5.16 - C16 – déposée par Madame Véronique DELATTRE, résidence Les Cèdres, 1 rue des tilleuls via le registre dématérialisé – voir annexes

Après consultation de la liste et de la définition des emplacements réservés de la commune pour le futur PLU, au nom du Conseil Syndical de la Copropriété "Les Cèdres" présidé par Mr Parpaix François, dont je suis membre et en charge du dossier PLU, j'attire votre attention sur l'emplacement E4.

Cette parcelle, appartenant à notre copropriété, a été sujet à discussion avec M. Le Maire ainsi que les personnes gérant l'aménagement de ce type d'emplacement au printemps 2024. En effet, elle est soumise sur notre acte notarié à une obligation de protection des ressources en eau potable, déclarée non aménageable et non constructible car en zone immédiate du captage d'eau potable appartenant à la commune d'Évian. Ce captage est au centre de notre parcelle.

Nous avons eu des garanties orales que le projet de parking était abandonné.

C'est pourquoi, bien certains qu'il s'agit d'une erreur ou d'un oubli de reclassification, le Conseil Syndical demande à ce que cet emplacement soit uniquement notifié en espace vert naturel sur le document final du PLU de Publier.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

La commune souhaite maintenir cet emplacement réservé, bien qu'il n'y ait pas de projet concret à ce jour. Il est précisé que le captage appartenant à la commune d'Évian n'est plus utilisé depuis longtemps.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : réponse circonstanciée de la commune

**6.5.5.17 - C17 – déposée par Monsieur André et Madame Françoise CHAUVIERE
André et Françoise, 385 boulevard du golf à Publier, à la permanence du
commissaire enquêteur – voir annexes**

Monsieur et Madame CHAUVIERE retracent l'historique de l'évolution de leur tènement par la remise au commissaire enquêteur d'un volumineux dossier constitué :

- D'un mémoire de 18 pages
- Des OAP du PLU de 2017 sur 37 pages
- D'un dossier du cabinet ECO-MED concernant le volet naturel de l'état initial de l'environnement à l'occasion de la révision du PLU de 2014 sur 59 pages
- D'un mémoire de 2021 relatif à un permis de construire de Cogedim sur 43 pages

Et formulent les demandes suivantes :

- Faire réintroduire le « Volet Naturel de l'État Initial de l'Environnement » *Voir document relié*
- Confirmer la recommandation de Monsieur Georges Laperrière dans son rapport d'enquête du 8 octobre 2016 : « *Le Document d'Orientations Générales du SCoT précise de renforcer l'armature urbaine du Chablais et d'offrir une meilleure lisibilité de celle-ci. En fonction de l'axe 1 du PADD communal et de son Orientation 1.2, il convient de procéder au transfert suivant : Zonage Uc au POS -> Zonage U au PLU* »
- Rappeler le Rapport d'Enquête du 24 septembre 2012 de Monsieur Serge Adam lors de la première procédure de révision et d'enquête publique : « *... cette urbanisation à moyen terme a vocation à recevoir uniquement de l'habitat collectif ou semi collectif...* », « *... l'emplacement réservé n° VR 45 devra être élargi des deux côtés de la chaussée et non plus d'un seul côté, et ce afin de ne pas créer d'injustice* ».
- Faire replacer en zonage U notre patrimoine selon le SCoT du Chablais et le SRCE.

Commentaire du Commissaire enquêteur : Monsieur et Madame CHAUVIERE se réfèrent à des documents anciens joints en annexe

Réponse de la commune :

Quel que soit l'historique de ce tènement, il n'est pas envisageable de le rendre constructible, eu égard aux contraintes réglementaires qui s'imposent à la commune.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le SCoT 2020 et les contraintes d'urbanisme confrontées à l'accroissement de la population qu'il convient de maîtriser, dont les objectifs visent à préserver le cadre de vie des habitants, modifient profondément les conclusions apportées dans la dernière décennie et il est compréhensible qu'aucun retour en arrière ne soit envisageable

6.5.5.18 – C18 – déposée par Monsieur Alexandre BOURGEOIS pour le terrain de sa maman Madame Pascale MORAND, rue des noisetiers à Baisinges, parcelle A0186 à la permanence du commissaire enquêteur

Monsieur BOURGEOIS demande le reclassement de la parcelle concernée, en zone N, en zone constructible au motif de l'existence de parcelles construites la jouxtant. Il ne comprend pas les raisons de ce classement.

Commentaire du Commissaire enquêteur : la parcelle est située en limite de zone N

Réponse de la commune :

S'agissant d'un tènement global supérieur à 2 500 m², il est soumis à la règle du SCoT qui impose la mise en place d'une OAP (pour une densité minimale de 65 logements à l'hectare), qui apparaît peu opportune étant donné l'environnement du site. Par ailleurs, s'il restait constructible, il serait inclus dans le calcul de la consommation foncière. Il n'est donc pas envisageable de le rendre constructible.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : la décision de la commune est compréhensible

6.5.5.19 – C19 – déposée par Monsieur Guy FRECHET pour la famille CHARPIN ARMAND 257 chemin des Bois Léger à MARIN, à la permanence du commissaire enquêteur, parcelles AT 126 et AT 127 - voir annexes

Demande le reclassement desdites parcelles en cours de succession, de zone A en zone constructible. Monsieur FRECHET a déposé un courrier explicatif.

Commentaire du Commissaire enquêteur : Ces parcelles sont insérées au milieu d'une zone A

Réponse de la commune :

Ces parcelles n'ont pas vocation à devenir constructibles étant donné leur localisation.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : la décision de la commune est compréhensible

6.5.5.20 – C20 – déposée par Madame Sylviane BONNENFANT née MAÏORANA et Monsieur Angelo MAÏORANA à la permanence du commissaire enquêteur et par le registre dématérialisé – voir annexes

Ces personnes ont complété le dossier de leur sœur Madame Antonietta MAÏORANA CHANTERANNE, contribution C14, pour les parcelles AO 130 et AO 131 et demandent la constructibilité de la parcelle AO 131 avec les arguments suivants.

- *Incohérence avec le tissu urbain existant : la parcelle est située au sein ou en continuité immédiate d'un ensemble bâti dense. Elle ne présente pas de caractéristiques naturelles ou agricoles qui justifieraient un classement en zone A. Il ne s'agit ni d'une zone exploitée ni exploitable par un agriculteur ANNEXE N°2*
- *Absence de justification technique ou réglementaire : aucune donnée objective (étude agricole, contrainte environnementale, risque, servitude) ne semble motiver ce déclassement, qui paraît arbitraire*
- *Aucun impact financier pour la commune : l'éventuelle servitude, les VRD sont prévus à la charge des propriétaires, les éventuels travaux de viabilisation restent internes à la propriété ANNEXE N°3*
- *Atteinte à la valeur et à la vocation du bien familial : nous envisageons de transmettre ou de développer ce bien dans le cadre d'un projet familial respectueux de l'environnement et du tissu local, création d'une habitation de faible densité. Ce déclassement empêcherait toute valorisation ou adaptation du bien dans un avenir raisonnable. Ce bien a été durement acquis et entretenu par notre père de son vivant, et nous avons à cœur de le maintenir en vie et de le valoriser ; ANNEXE N°2 et ANNEXE N°3*
- *Impact patrimonial et équité de traitement : le déclassement entraîne une perte de valeur significative du bien, et semble contraire au principe d'égalité devant le droit de l'urbanisme, si d'autres terrains similaires restent classés en zone urbaine ; ANNEXE N°4*
- *Inégalité de droits face à des configurations proches et similaires face à la maison familiale bâtie sur la parcelle A0130, se trouve la parcelle AN231 côté lac. L'ancienne propriétaire des parcelles AN231 (1835 Boulevard du Golf) et AN233 (1, Rue de Piccolay) a cédé il y a environ 2 ans, la parcelle 233 que nous avons toujours connue non bâtie et qui aujourd'hui est bâtie. La configuration des parcelles, [AN231, bâtie], [AN233, anciennement non bâtie, nouvellement bâtie], [AN127/AN126/AN123, agricoles], [AN69, habitations], est similaire à la nôtre : [AO130, bâtie], [AO131, constructible à bâtir], [AO125/AO126/AO124/AO123, agricoles] [AO122, habitations]. ANNEXE*
- *Étude de faisabilité : étude en cours, servitude, accessibilités, terrain redimensionné par notre géomètre ANNEXE N°3*
- *Succession : en cours*

Commentaire du Commissaire enquêteur : la parcelle est en limite de zone agricole

Réponse de la commune :

Cette parcelle a été déclassée car il est demandé à la commune de resserrer l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant. Toutefois, la situation va être réexaminée.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur note avec satisfaction le souci de la commune de bien étudier les situations dans leur contexte afin de justifier sans ambiguïtés la décision finale qui sera retenue

6.5.5.21 – C21 – déposée par Mesdames Simone et Annick ROLLIER mère et fille, parcelle AS 448, à la permanence du commissaire enquêteur – voir annexes

Mesdames ROLLIER contestent la légalité du classement en zone agricole de leur parcelle.

Extrait délibération du Conseil d'État : le classement en zone agricole de terrains desservis en voirie et réseau public, et voisins de nombreuses constructions constitue une illégalité (CE, 29 déc. 1993, nos 125.720 et 127.338, Commune de Mallisard c/ M. Serret).

La famille ROLLIER souhaite démontrer que la parcelle était et est toujours constructible : présence des VRD, proximité d'autres habitations, des infrastructures routières (terrain situé en alignement à la route principale menant à Publier).

Eu égard à la localisation de la parcelle AS n° 448, située à proximité d'un important lotissement, non loin du centre du village et entourée de terrains sur lesquels des constructions à usage d'habitation ont été édifiées, D'autre part, eu égard à l'état des équipements publics existants le desservant, notamment la voirie et l'alimentation en eau, l'électricité...

Considérant le peu d'intérêt de ladite parcelle pour l'agriculture, le classement de cette parcelle en zone agricole est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. La parcelle était constructible et a été déclassée par le PLU de Publier. Il a été cédé une partie de son terrain à M. SABATIER (voisin immédiat de notre parcelle) qui a pu ainsi construire sa maison en limite Est de notre terrain. M. SABATIER a également fait en sorte que la parcelle soit raccordée aux réseaux existants.

Par conséquent, ma famille demande le reclassement de la parcelle AS n° 448 en zone constructible.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Quel que soit l'historique de cette parcelle, il n'est pas envisageable de la rendre constructible, eu égard aux contraintes qui s'imposent à la commune. Elle pourrait toutefois éventuellement être classée en zone naturelle plutôt qu'agricole.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le classement en zone N est sans doute plus compréhensible qu'en zone A

6.5.5.22 – C22 – déposée par Monsieur Michel GROBEL, parcelle AR 232 à la permanence du commissaire enquêteur

M. GROBEL demande que sa parcelle soit classée en zone agricole plutôt qu'en zone N car il a une exploitation agricole sur ce terrain.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Avis favorable de la commune.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : la bonne adéquation du classement avec la réalité observée est un gage de bonne acception du PLU par les citoyens

6.5.5.23 – C23 – déposée par Mesdames Annie et Marie-Louise MOREL, parcelle AI 224 et AI 225 en zone UH, à la permanence du commissaire enquêteur, voir registre papier

Dans le vieux village d'Amphion, Madame MOREL demande que son terrain AI 224, fortement en pente et difficile d'accès soit considéré comme agricole afin de préserver les coteaux filtres d'eau,

de se prémunir contre glissement de terrain et inondations, et de préserver l'harmonie des bâtis existants. Elle souhaite une préservation du vieux village d'Amphion analogue à celle d'Avulligoz.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Il est difficile d'envisager de déclasser cette parcelle car, dans un souci de cohérence, cela nécessiterait d'en faire de même pour les parcelles voisines.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : en tout état de cause, Madame MOREL garde la maîtrise de sa parcelle

6.5.5.24 – C24 – déposée par Mesdames Annie et Marie-Louise MOREL, parcelle AH 99, à la permanence du commissaire enquêteur, voir registre papier

Demande que la parcelle AH 99, actuellement en zone agricole, soit considérée comme constructible.

Commentaire du Commissaire enquêteur : la parcelle est en limite de zone agricole

Réponse de la commune :

Étant donné la surface et la localisation de la parcelle, il n'est pas envisageable de la rendre constructible au vu des contraintes qui s'imposent à la commune. Elle pourrait éventuellement être classée en zone naturelle (voire Ntc) plutôt qu'agricole.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le classement en zone N est sans doute plus compréhensible qu'en zone A

6.5.5.25 – C25 – déposée par Madame Loubna BADDI, 254 rue d'Avulligoz

Demande que sa parcelle B 867, actuellement en zone N soit classée en zone constructible.

Commentaire du Commissaire enquêteur : la parcelle est en limite de zone agricole et concernée par les contraintes du SCoT

Réponse de la commune :

Cette parcelle n'a pas vocation à devenir constructible étant donné sa localisation, d'autant plus qu'elle est en partie couverte par un espace boisé classé.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : la décision de la commune est fondée

6.5.5.26 – C26 – déposée par Madame Geneviève MAGNIN à la permanence du commissaire enquêteur, parcelle AS 236 de 2 600 m² - voir annexes

Accompagnée de Maître MEROTTO, avocat à Thonon et de ses deux filles, elle relate l'historique urbanistique et judiciaire de sa parcelle et en demande le classement en zone constructible à l'appui d'un dossier argumenté.

Subsidiairement, elle demande le reclassement pour une partie de cette parcelle (page 6 du dossier), en ne laissant qu'une largeur de 4 m en agricole.

Commentaire du Commissaire enquêteur : la parcelle est en limite de zone agricole d'un côté et constructible de l'autre

Réponse de la commune :

S'agissant d'un tènement global supérieur à 2 500 m², il est soumis à la règle du SCoT qui impose la mise en place d'une OAP (pour une densité minimale de 65 logements à l'hectare), qui apparaît peu opportune étant donné l'environnement du site. Par ailleurs, s'il restait constructible, il serait inclus dans le calcul de la consommation foncière. Il n'est donc pas envisageable de le rendre constructible. Un compromis consistant à ne laisser en zone constructible qu'une partie du terrain peut éventuellement être envisagé, sous réserve de l'avis des services de l'État.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur note avec satisfaction le souci de la commune de rechercher les meilleurs compromis

6.5.6. Contributions relatives à l'environnement (« Ex »...)

6.5.6.1 - E1 - déposée par Monsieur Nicolas BERTOLAMI, 159 rue du Port 74500 Publier via le registre dématérialisé

Il existe peu de détail sur l'aménagement prévu de la zone comprise entre l'avenue de la Rive et le Port. Cette zone contient actuellement le marché, des espaces verts, le Sauvetage et la Capitainerie. Comment assure-t-on qu'on n'artificialise pas plus ce qui reste un des derniers espaces verts au sein de la continuité de bâti d'Amphion ? Quelles seront les hauteurs maximales des bâtiments, notamment de la nouvelle capitainerie, afin de ne pas dégrader les vues sur le lac ? Comment ne fait-on pas de cet espace actuellement frais une zone surchauffée par le soleil et couverte de bâtiments climatisés ?

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Le projet de la Rive n'est pas abouti. L'OAP et le règlement associé permettent d'avoir une idée des principes d'aménagement souhaités.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : l'OAP ne permet pas à ce stade d'apporter des réponses à ces questions précises

6.5.6.2 – E2 – déposée par Monsieur Daniel et Madame Armelle DUCRET, Madame Gwenaëlle BRUHAT à la permanence du commissaire enquêteur et via le registre dématérialisé

Monsieur et Madame DUCRET résident en appartement dans la résidence du 159 rue du port bâtiment C 2^e étage en zone 1AUd, Ils observent que des constructions sont prévues en face de leurs fenêtres de l'autre côté de la rue. Ils ne veulent pas des immeubles qui leur boucheront la vue.

Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

La commune précise que l'OAP de la Rive a été établie dans le but de préserver au maximum les vues vers le lac. Par ailleurs, il est rappelé que le droit à la vue n'est pas légalement protégé.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : la réponse de la commune est complète

6.5.6.3 – E3 - déposée par Monsieur Maurice VICTOR à la permanence du commissaire enquêteur

Monsieur VICTOR était propriétaire de la discothèque Chez Totor, 111 route du pays de Gavot, en face de la pharmacie. Il prend connaissance de l'OAP n°1 et s'inquiète de la circulation automobile prévisible.

Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

L'OAP du chef-lieu prévoit justement des aménagements destinés à apaiser la circulation automobile.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : la commune intègre bien la préoccupation de Monsieur VICTOR

6.5.6.4 – E4 – déposée par Madame Magali ROLLAND et Monsieur Philippe MACOIN, ainsi que Monsieur Jérôme LAÏCH à la permanence du commissaire enquêteur – voir annexes

Madame ROLLAND et Monsieur MACOIN résident 301 rue du vieux village à Amphion, Monsieur LAÏCH 448 route de Bellevue à Saint Paul en Chablais. Ils dénoncent les conditions « non démocratiques » à leurs yeux de la « réunion publique » du 16 décembre 2024 concernant la concertation relative à la ZAC portuaire, au cours de laquelle les 30 participants inscrits et choisis ont refusé la perspective de la construction de 100 logements et dont le projet de PLU n'a pas tenu compte.

Commentaire du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur explique les règles et les limites de la concertation et de l'enquête publique

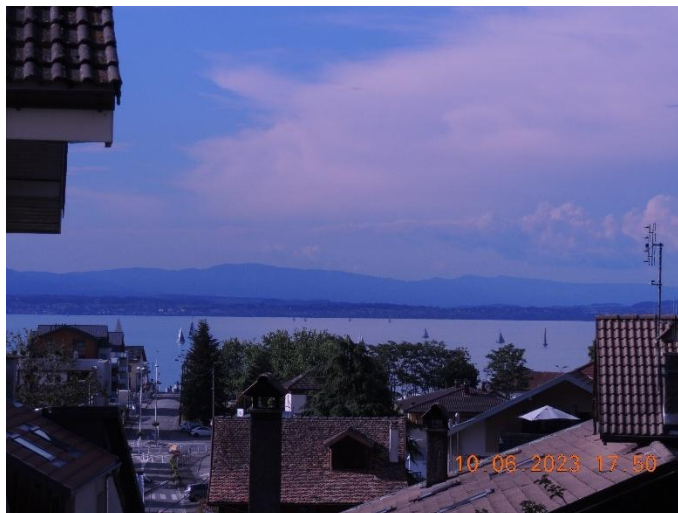
Réponse de la commune :

Il est rappelé que la très grande majorité des propositions émises lors de l'atelier de concertation ont été retenues par la commune. Quant au nombre de logements, il n'est pas précisément défini à ce stade.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : pas d'observation particulière

6.5.6.5 – E5 - déposée par Monsieur Michel MOREAU 56 rue de la Tour Résidence du Village d'Amphion les Bains 74500 PUBLIER via le registre dématérialisé

Ci jointe cette photo qui vaut mieux qu'un long discours. Quelle vue sur le lac nous restera-t-il en 2027-2028 après l'édification de votre projet immobilier (Hauteur des Bâtiments : 17m) ??



Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

La commune précise que la hauteur des bâtiments ne sera pas de 17 m et que l'OAP de la Rive a été établie dans le but de préserver au maximum les vues vers le lac. Par ailleurs, il est rappelé que le droit à la vue n'est légalement pas protégé.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur a pu constater au cours de l'enquête, et faute sans doute d'information complète des riverains, que leurs craintes quant aux règles d'urbanisation du secteur méconnaissaient les limites et modérations posées par le projet de PLU

6.5.6.6 – E6 - déposée par Madame Béatrice JANNAIRE 693 route du Vieux Mottay 74500 Publier (lot 102) via le registre dématérialisé

Je me fais du souci pour les années à venir, concernant le lot 247 actuellement inoccupé. Nous souhaiterions ne pas nous retrouver avec un nouvel immeuble à cet endroit, les 2 que nous avons en face nous suffisent amplement. Nous avons perdu la vue, passe encore, mais les nuisances et incivilités ras le bol, et malheureusement ça continue épisodiquement. Ces 2 immeubles sont situés au milieu du zone pavillonnaire, non pour un 3^e dans le même secteur, devant et sur le côté ça fait beaucoup. D'après ce que j'ai entendu, les écoles sont à saturation, ce qui veut dire qu'il faudra encore les agrandir, le terrain va finir par manquer. Sans compter les véhicules que ça amènerait, il n'y a déjà pas assez de parkings pour les 2 immeubles ! Côté sécurité ça va aussi être critique et la police ne peut pas être partout, à tout moment. Nous demandons à ce qu'il n'y ait pas d'autres immeubles dans ce secteur.

Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

La commune précise que la révision du PLU a permis de créer une zone à vocation d'habitat intermédiaire dans le secteur de la route du Vieux Mottay, afin de pouvoir n'y autoriser que des bâtiments de type petit collectif, tout au plus (y compris donc sur la parcelle 247).

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur a pu constater au cours de l'enquête, et faute sans doute d'information complète des riverains, que leurs craintes quant aux règles d'urbanisation du secteur méconnaissaient les limites et modérations posées par le projet de PLU

6.5.6.7 – E7 – déposée par Monsieur Marcel et Madame Michèle ARANDEL, impasse des Sbleunes – à la permanence du commissaire enquêteur

Monsieur et Madame ARANDEL, qui habitent une maison de plain-pied, demandent que la parcelle 247 ne fasse pas l'objet de la construction d'un immeuble.

Commentaire du commissaire enquêteur : examen est fait avec le commissaire enquêteur des règles d'urbanisme de la zone UI, hauteur, distances

Réponse de la commune :

La commune précise que la révision du PLU a permis de créer une zone à vocation d'habitat intermédiaire dans le secteur de la route du Vieux Mottay, afin de pouvoir n'y autoriser que des bâtiments de type petit collectif, tout au plus (y compris donc sur la parcelle 247).

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur a pu constater au cours de l'enquête, et faute sans doute d'information complète des riverains, que leurs craintes quant aux règles d'urbanisation du secteur méconnaissaient les limites et modérations posées par le projet de PLU

6.5.6.8 – E8 – déposée par anonyme concernant les bâtis remarquables, à la permanence du commissaire enquêteur

Propriétaire d'une maison emblématique des constructions remarquables de Publier et figurant sur de nombreuses cartes postales, ce propriétaire vient se renseigner sur les règles d'urbanisme régissant la possibilité pour son voisin d'ériger une haie d'arbres.

Commentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur indique les articles du règlement écrits relatifs aux patrimoines remarquables et invite le propriétaire à contacter les Architectes des Bâtiments de France (ABF) pour le surplus

Réponse de la commune :

La commune précise que la hauteur des arbres n'est pas régie par le PLU.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : pas d'observation particulières

6.5.7. Contributions relatives à la réglementation (« Rx... »)

6.5.7.1 - R1 - déposée par Madame Sophie GUIDONI, RTE via le registre dématérialisé – voir annexes

Madame GUIDONI, pour le compte de RTE dépose à l'Enquête Publique le dossier que cette société a adressé en tant que PPA et formulant les observations et ses annexes du Réseau de Transport d'Électricité.

Commentaire du Commissaire enquêteur : en tant que PPA, RTE a déposé des observations relatives à la légalité de certaines dispositions du PLU dont elle constate qu'elles n'ont pas encore été prises en compte dans le document soumis à enquête publique

Réponse de la commune :

Comme pour toutes les PPA, la commune va étudier les observations émises.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : pas d'observation particulière

6.5.7.2 - R2 - déposée par Monsieur Géraud MUDRY, 26 Avenue d'Évian 74200 THONON LES BAINS - Président de la SAS MUDRY IMMOBILIER Président de la SAS LA BIGARRURE via le registre dématérialisé – voir annexes

Monsieur MUDRY détaille dans un courrier de 8 pages joint en annexe des observations et demandes sur l'OAP Cartheray en comparaison des OAP Chef-lieu et Rives et souligne des incohérences dans le règlement 1AU et la comptabilité des logements sociaux. Il demande des corrections et mises en cohérence du règlement écrit.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Les observations émises vont être étudiées.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : l'intérêt collectif et la robustesse du PLU justifient une rédaction du règlement écrit sans erreur ni ambiguïtés

6.5.7.3 – R3 - déposée par Monsieur Florent MAKO Architecte - 5 rue Chantemerle 74100 VILLE-LA-GRAND via le registre dématérialisé – voir annexes

Propriété VEGA MAR -585, avenue des Rives du Léman - 74500 – PUBLIER

Monsieur MAKO fait état d'un rapport d'expertise technique concernant l'impact du PLU existant et le PLU à venir sur la propriété précitée en matière de constructibilité. Il demande des adaptations sur la rédaction du PLU, plus particulièrement sur le plafond d'extension des bâtiments actuels. Si possible supprimer le plafond ou alors l'adapter au nombre de bâtiment de la propriété et peut-être préciser un plafond s'appliquant à la surface de plancher globale de la propriété, par exemple un %. Par ailleurs, le règlement projeté de la zone N, propose un classement en « Élément de patrimoine bâti remarquable » d'un bâtiment d'habitation secondaire du domaine, s'ajoutant ainsi à celui déjà classé à ce titre sur la parcelle AM 102. L'éventuelle démolition du bâtiment principal avait été envisagée car il n'était pas classé à ce titre. Si son classement devait advenir, la question de son extension deviendrait très importante dans le cadre d'un projet immobilier. Il faudrait pour ce faire que le futur PLU Zone N puisse permettre une extension de 30% sur la surface de plancher totale existante soit environ $2\,200\text{ m}^2 \times 30\% = 660\text{ m}^2$

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Les observations émises vont être étudiées, notamment la suppression du plafond pour les extensions en zone N.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur note avec satisfaction le souci de la commune d'étudier les situations au plus près de leur contexte et de rechercher éventuellement des compromis, dans le respect néanmoins de ses contraintes

6.5.7.4 – R4 – déposée par Messieurs Didier DUTRUEL et Gérard BLANC, 481 rue des Bois Bernard Avulligoz à la permanence du commissaire enquêteur et via le registre dématérialisé– voir annexes

Je me permets, avec mon voisin M. Gérard Blanc, d'attirer votre attention sur une incohérence relevée dans le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en révision à Publier, concernant les nouveaux zonages appliqués à nos terrains respectifs.

Selon le projet présenté, certaines portions de nos propriétés ont été classées en zone NC (non constructible), avec pour justification la volonté de limiter la densité de construction sur les espaces dépassant $2\,500\text{ m}^2$, conformément aux prescriptions du SIAC.

Or, un élément nous amène à contester ce zonage :

Le plan cadastral utilisé par la commune n'est pas à jour : il manque la construction existante sur la parcelle n° 824, ce qui fausse l'analyse de la surface disponible et la délimitation des zones NC.

Les surfaces réelles, telles qu'elles apparaissent sur le plan cadastral actuel et vérifiées via Géoportail, sont les suivantes :

- Terrains de M. Gérard Blanc : 932, 832 et 828 pour un total de $2\,086\text{ m}^2$

- Terrains de M. Didier Dutruel : 674, 675 et 1076 pour un total de 2 378 m² (bien que les parcelles 675 et 1076 ne devraient pas être prises dans leur entier).

Ces surfaces demeurent donc inférieures au seuil de 2 500 m², et ne justifient pas la création de zones NC telle que repérée sur le futur PLU.

Une bande de 6 mètres sur la limite de propriété entre les deux terrains des propriétés Blanc (828 & 832) et Dutruel (675 & 1076), devrait être suffisante pour répondre aux exigences de densité. Il n'est donc pas nécessaire d'étendre la zone NC au-delà de cette zone.

Nous joignons à ce courrier un PDF de plans comparatif montrant clairement les différences entre le plan communal et le plan cadastral, ainsi que la localisation de la maison existante.

Dans ce contexte, nous demandons que la limite de la zone NC soit révisée afin de tenir compte de la réalité cadastrale actuelle et de la présence de constructions existantes.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

La situation de ces parcelles va être réétudiée, afin de concilier au mieux les intérêts de chacun avec les contraintes réglementaires.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur note avec satisfaction le souci de la commune d'étudier les situations au plus près de leur contexte et de rechercher éventuellement des compromis, dans le respect néanmoins de ses contraintes

6.5.7.5 – R5 – déposée par Monsieur Maurice BOCHATON 45 boulevard du golf à Publier à la permanence du commissaire enquêteur – voir annexes

Souhaite connaître l'actualité sur sa parcelle à la Fiogère, n° 269, 278, 279 et 280. Il est situé en zone 1AUa.

Commentaire du Commissaire enquêteur : avec le commissaire enquêteur, Monsieur BOCHATON prend connaissance des règles de la zone 1AUa

Réponse de la commune :

La commune confirme la mise en place d'une OAP dans le secteur, incluant les parcelles mentionnées.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : pas d'observation particulière

6.5.7.6 – R6 – déposée par Madame Peggy BOUCHET 99 rue des pommiers Publier

Est propriétaire d'une maison sur un grand terrain de 2 200 m² sur 2 parcelles et souhaite connaître l'évolution des règles de distances entre construction, qui passent de 4 à 6 m, réduisant ses possibilités de construire.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

La commune confirme que le règlement de la zone Up impose désormais un retrait de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le règlement écrit aurait peut-être intérêt à encore mieux préciser ces questions de distance par rapport aux limites séparatives, à la voirie, entre bâtiments, selon qu'il s'agit ou non de la même propriété ou unité foncière, etc., car les citoyens ont l'air d'avoir des doutes sur la bonne compréhension qu'ils ont de ces diverses règles

6.5.7.7 – R7 – déposée par Monsieur et Madame Johnny et Florence LUTKOSKI ; 119 rue de la Garenne, et Monsieur et Madame Michel et Sylviane JOLY, 139 rue de la Garenne à la permanence du commissaire enquêteur

Ces deux familles sont propriétaires de maisons remarquables, 2 identiques, dont une seule est étoilée sur le plan mais les deux sont répertoriées en page 368 du règlement écrit, en zone 1AUd. Ils s'interrogent sur les règles d'urbanisme qui sont examinées avec le commissaire enquêteur.

119 rue de la Garenne



139 rue de la Garenne



Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Le règlement du PLU précise les contraintes liées aux bâtiments « remarquables ». L'étoile manquante va être ajoutée sur le document graphique.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : pas d'observation particulière

6.5.7.8 – R8 – déposée par l'association des propriétaires de Port Ripaille APPR représentée par Madame Gisèle TRIAL et Messieurs Jean-Paul BONDAZ et Régis DREVARD à la permanence du commissaire enquêteur – voir annexes

Port Ripaille est classé en zone Ur. Sur 33 ha, elle abrite 550 maisons réparties dans 24 copropriétés et autant de syndicats de copropriétaires. 8 copropriétés sont sur Publier, le reste sur Thonon. Les 24 syndicats ont un syndic. Les 24 syndicats se réunissent au sein d'une union qui élit un président.

L'APPR conteste la rédaction de la page 199 du règlement écrit qui subordonne les autorisations d'urbanisme de la zone à la validation préalable de l'union syndicale en les termes suivants :

« Toute intervention sur l'aspect extérieur des constructions principales et secondaires existantes ou tout projet de création d'une construction secondaire devra, au préalable au dépôt du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme en Mairie de Publier, être soumis et faire l'objet d'une validation de la part de l'Union Syndicale de Port Ripaille. »

Selon l'association, cette union n'a pas de fondement légal pour s'interposer entre le PLU et les copropriétaires.

L'APPR demande donc une modification de la rédaction du PLU conforme au droit commun, ce qui a été fait sur Thonon selon elle, et propose une rédaction appropriée.

L'association souhaite que les mêmes règles écrites de PLU s'appliquent à l'identique sur Publier et sur Thonon, Thonon ayant fait un PLUi qui est légal de ce point de vue

Ils contestent dans les mêmes termes le règlement d'architecture de l'UPSR et rédigé en les termes suivants :

« Par ailleurs, il est vivement recommandé de prendre connaissance du Règlement Architectural et Paysager de Port Ripaille, consultable auprès des locaux de l'Union Syndicale. Les aspects, coloris, formes, matériaux, textures et volumes autorisés et interdits y sont précisément décrits. Les tonalités blanc cassé pour les ravalements des façades (RAL 9016) et brun foncé pour les toitures, les menuiseries et les ferronneries (RAL 8019) seront à privilégier. Concernant les bardages, les clôtures et les portillons en bois, les lasureurs référencées « noyer », « chêne doré », « chêne foncé », « chêne rustique », « chêne moyen » et « palissandre » sont autorisées. Les illustrations et les schémas issus du Règlement Architectural et Paysager, applicables à la zone Ur concernant le site patrimonial classé de Port Ripaille est intégré au présent règlement écrit »

qui leur apparaît non-opposable.

Ils souhaitent que l'avant-propos soit ainsi rédigé :

« Avant toute intervention sur l'aspect extérieur des constructions principales et secondaires existantes ou tout projet de création d'une construction secondaire, il est vivement recommandé, au préalable au dépôt du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme en Mairie de Publier, de prendre connaissance des illustrations et des schémas intégrés au présent Règlement écrit. Les aspects, coloris, formes, matériaux, textures et volumes autorisés et interdits y sont précisément décrits. Les tonalités blanc cassé pour les ravalements des façades (RAL 9016) et brun foncé pour les toitures, les menuiseries et les ferronneries (RAL 8019) seront à privilégier. Concernant les bardages, les clôtures et les portillons en bois, les lasures référenciées « noyer », « chêne doré », « chêne foncé », « chêne rustique », « chêne moyen », « palissandre » sont autorisées.

L'APPR complète son dossier par les règles d'urbanisme locales.

Commentaire du Commissaire enquêteur : l'APPR fait état de 12 propositions, dont la première vise à la suppression d'une interposition qui semble ne pas résulter de dispositions légales. Les 11 autres propositions, plus techniques, sont à comparer avec les règles proposées par l'Union syndicale (R11) quant à la possibilité d'inscrire dans les dispositions de droit commun des PLU les caractéristiques spécifiques de la zone

Réponse de la commune :

L'interposition mentionnée va être supprimée du règlement. Les autres propositions vont être étudiées, étant précisé qu'un gros travail a déjà été réalisé afin d'améliorer le règlement de la zone de Port-Ripaille et de le rendre cohérent avec celui de Thonon. Il serait souhaitable que les deux entités se prétendant représentatives s'accordent pour uniformiser leurs demandes, dans un souci d'intérêt général.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur note avec satisfaction la simplification du projet de PLU et la reprise par la commune de la maîtrise des règles d'urbanisme de la zone, harmonisées avec celle de Thonon. L'enquête publique aura été l'occasion pour les deux entités qui se prétendent représentatives de prendre plus ample connaissance de leurs souhaits respectifs en matière d'architecture. Elles auraient intérêt à ne pas passer à côté de l'opportunité de dialogue et d'harmonisation qui leur est ainsi offerte en recherchant les meilleurs compromis

6.5.7.9 – R9 - déposée par Monsieur Laurent BAILET promoteur immobilier 2 avenue de la gare 74200 THONON LES BAINS via le registre dématérialisé

Premièrement, vous modifiez les proportions de logement sociaux jusqu'à 50 % dans certaines zones. Même si cette proportion paraît louable, cela interdira toute réalisation de nouvelles promotions dans ces secteurs du fait d'une impossibilité économique à construire autant de logements peu chers.

Deuxièmement, vous créez des zones d'aménagement du centre village, présentées, me semble-t-il, pour le densifier. Au regard d'une étude faite avec un architecte et regardée avec vos services techniques, celle-ci nous montre que c'est l'inverse qui se produit. Cette zone sera donc à terme moins dense que ce que le PLU actuel autorise.

Troisièmement, le mode de calcul de stationnement me paraît disproportionnée. En effet, vos places de stationnement visiteurs se calculent en proportion des nombres de places à créer (1 pour 4 places à créer) alors que l'ensemble des autres PLU prennent en compte le nombre de logements soit une place pour X logements créés (la plupart du temps 4 à 5 logements) ! Ce mode de calcul pénalisera fortement la création de nouveaux logements.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Les points relatifs au règlement vont être étudiés.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : l'intérêt collectif et la robustesse du PLU justifient une validation de la cohérence des règles au bénéfice d'une meilleure acceptabilité et dans l'intérêt plus large de l'urbanisme lui-même

6.5.7.10 – R10 - déposée par M. Olivier JACQUEY Chef de projet Infrastructures Externes pour la Société des Eaux Minérales d'EVIAN Route des vignes rouges 74500 Usine d'AMPHION via e-mail du registre dématérialisé

Demandes concernant la zone Ux.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions :

Nous proposons d'augmenter la hauteur des constructions à 15 mètres par rapport au terrain naturel, ou, en cas de dénivelé, d'aligner le niveau de toiture sur les toitures existantes les plus hautes afin d'assurer une continuité visuelle, même si cela implique de dépasser la hauteur maximale de 15 mètres.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Nous souhaitons augmenter l'emprise au sol des constructions à 65 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Clôtures zone Ux et autres :

Afin de préserver nos sites sensibles, et ce, quelle que soit la zone, nous proposons d'autoriser l'installation de grillages souples ou rigides d'une hauteur maximale de 2,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, avec ou sans haie vive adjacente.

Les PIV sont des ouvrages ou des installations qui fournissent des services et des biens indispensables à la Nation. Ils sont protégés par le dispositif SAIV pour les protéger contre les actes malveillants et les risques divers.

Références réglementaires : Code de la défense, articles L.1332-6-1 et suivants et R.1332-41-1 et suivants, Décret n°2015-350 du 27 mars 2015 relatif à la qualification des produits de sécurité et des prestataires de services de confiance pour les besoins de la sécurité des systèmes d'information, Décret n°2015-351 du 27 mars 2015 relatif à la sécurité des systèmes d'information des opérateurs d'importance vitale

Au regard des obligations statutaires référencées ci-dessus et afin de préserver nos sites implantés sur le ressort de la commune de PUBLIER, et ce, quelle que soit l'identification de la zone, nous vous proposons d'autoriser l'installation de grillages souples ou rigides d'une hauteur maximale de 2,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, avec ou sans haie vive adjacente

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Les propositions émises vont être étudiées.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur note avec satisfaction le souci de la commune d'étudier attentivement les situations particulières, dans le respect de ses contraintes et de l'équité entre les diverses parties prenantes du territoire

6.5.7.11 – R11 – déposée par Monsieur Arnaud BEIN représentant l'union syndicale de Port Ripaille, président de la commission d'architecture de Port Ripaille, à la permanence du commissaire enquêteur – voir annexes

Monsieur BEIN explique que l'APPR n'est pas représentative de Port Ripaille dont ¼ est sur Publier et ¾ sur Thonon. L'union est un facilitateur, son existence n'est pas authentifiée dans le projet de PLU de Thonon, mais elle est demandée. L'union syndicale permet un premier filtre de la conformité des projets de travaux facilitant le travail des communes. Port Ripaille a un règlement d'architecture.

À l'observation du projet de règlement de l'APPR, il note que selon lui les propositions formulées ne représentent que les souhaits d'une minorité de résidents dénombrés dans une relative opacité.

Il dépose ses propres demandes.

Commentaire du Commissaire enquêteur : Au cours de l'échange, Monsieur BEIN appelle le directeur de l'union syndicale, Monsieur Christophe DEBILLE. Ce dernier convient auprès du commissaire enquêteur que l'union syndicale des syndics de copropriété ne peut être un organe représentatif légal constituant une interposition obligatoire pour les questions d'urbanisme relevant du PLU. Son interposition ne relève que d'un usage. Une structure d'harmonisation locale est à rechercher dans un règlement interne approuvé par les deux entités se prétendant représentatives. Tant l'APPR que l'USPR ont apporté à la présente enquête publique les amendements qu'ils attendent du PLU

Réponse de la commune :

Les propositions émises vont être étudiées. Il serait souhaitable que les deux entités se prétendant représentatives s'accordent pour uniformiser leurs demandes, dans un souci d'intérêt général.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : l'enquête publique aura été l'occasion pour les deux entités qui se prétendent représentatives de prendre plus ample connaissance de leurs souhaits respectifs en matière d'architecture. Elles auraient intérêt à ne pas passer à côté de l'opportunité de dialogue et d'harmonisation qui leur est ainsi offerte en recherchant les meilleurs compromis

6.5.7.12 – R12 – déposée par Monsieur PRIM, résidant à Amphion à la permanence du commissaire enquêteur

Il relève des incohérences à ses yeux dans le règlement écrit concernant les distances de constructions par rapport aux limites de propriété : pourquoi mettre 4 m pour les immeubles de 13 ou 16 m et 6 m ou 5 m pour les constructions en zones UP et UI ?

Commentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur fait observer que la distance est h/2

Réponse de la commune :

La distance à respecter entre toute construction et les limites séparatives est effectivement avant tout le h/2. Pour le reste, il n'y a pas d'incohérence : moins le secteur est dense, plus le retrait est important.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : pas d'observation particulière

6.5.7.13 – R13 – déposée par anonyme via le registre dématérialisé

Je n'ai trouvé nulle part à quoi correspondent les "emplacements réservés" qui apparaissent sur le "règlement graphique", notamment ce qui est possible ou non sur ces zones ? En particulier les zones E12 et E4.

Sur quel document peut-on avoir plus d'information sur ces zones ?

Un commentaire/question : les zones Up passent de 7,5 m à 9 m à R+2, cela veut dire que la zone pavillonnaire au bord du parc du Mottay notamment risque de se retrouver recouverte de constructions plus hautes et plus denses, comme cela entre dans les objectifs de valoriser les bords de lac si les prochaines années vont voir le foisonnement de constructions ?



Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

La liste des emplacements réservés figure dans le règlement. Par ailleurs, la règle de hauteur en zone Up n'a pas été modifiée (9 m).

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur a pu constater au cours de l'enquête, et faute sans doute d'information complète des riverains, que leurs craintes quant aux règles d'urbanisation du secteur méconnaissaient les limites et modérations posées par le projet de PLU

6.5.7.14 – R14 – déposée par Monsieur Raphaël DRUAIS pour Les Apprentis d'Auteuil au lieu-dit « La Bennaz » via le registre dématérialisé - voir annexes

Les apprentis d'Auteuil souhaitent la mise en place d'un STECAL selon dossier joint en annexe.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Il est bien dommage que cette requête n'ait pas été formulée bien plus tôt car à ce stade de la procédure, il n'est plus possible d'introduire un nouveau STECAL dans le PLU.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : on ne peut que regretter l'incompréhension réciproque

6.5.7.15 - R15 – déposée par Monsieur Jérémie HARNIE-COUSSAU pour le compte de la SNCF via le registre dématérialisé – voir annexes

Consultée en tant que PPA, mais n'ayant répondu que 4 mois après la sollicitation de la commune de Publier, la SNCF a déposé une contribution selon dossier joint en annexes.

Celle-ci est cependant relatée au § 7.12 concernant les PPA, le dossier figurant néanmoins dans les annexes relatives au public.

Commentaire du Commissaire enquêteur : pas de commentaire complémentaire

Réponse de la commune :

Comme pour toutes les PPA, la commune va étudier les observations émises.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : pas d'observation particulière

7. L'AVIS DES PPA

Le Commissaire enquêteur a souhaité connaître les suites qui seront données par la commune de Publier aux observations qui ont été formulées dans cette enquête par les personnes Publiques Associées (PPA) au titre de l'Art. L.153-16 du code de l'urbanisme.

Les observations éventuelles à suivre du Commissaire enquêteur ne sont qu'un avis de forme sur la réponse apportée et ne sont en aucun cas une éventuelle appréciation sur le fond de l'avis des PPA.

7.1. Avis de la CCI de Savoie

La CCI de Haute Savoie émet un avis favorable néanmoins assorti des remarques suivantes :

- Invitation à ne pas autoriser l'implantation de 'locaux et bureaux accueillant du public des administrations' ni d'équipements sportifs dans les zones UX et 1AUx.
- Ne pas multiplier les polarités commerciales afin de ne pas fragiliser le tissu existant ; ne pas intégrer de nouveaux établissements commerciaux dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°6 (secteur de la Botte) et n°10 (Vuarché).
- Dans le cadre de l'anticiper de la gestion des terres inertes, traiter le problème du stockage représentant 325 000 m³ à horizon 2040 pour le territoire.

Commentaire du Commissaire enquêteur : quelle suite la commune entend-elle réserver à ces suggestions ?

Réponse de la commune :

Les deux premiers points vont être étudiés mais semblent ne pas devoir être pris en compte. Quant à la gestion des terres inertes, il s'agit d'une problématique qui paraît devoir être appréhendée à l'échelle intercommunale.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse de la commune et précise qu'il n'entre pas dans son mandat d'assurer un suivi du traitement de ces demandes

7.2. Avis du département de la Haute Savoie

Il est synthétiquement formulé en les termes suivants :

7.2.1. Routes départementales

Les Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) n° 1,3, 6, 8, 9 et 10 sont en interface avec le réseau routier départemental. Des précisions devront être apportées le plus tôt possible sur les conditions de desserte et d'accès, qui devront être étudiées conjointement avec les services du Département.

Par ailleurs, les reculs mentionnés dans le Plan Local d'Urbanisme ne prennent pas en compte la hiérarchisation du réseau départemental (routes structurantes, à vocation économique ou locales). En particulier, il est rappelé que, pour le réseau structurant hors agglomération, un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie est préconisé.

7.2.2. Projet de construction du collège à Publier

La révision proposée du PLU semble présenter un certain nombre de contraintes au regard de la faisabilité actuelle du projet de construction du collège de Publier.

En particulier, le classement des parcelles concernées en zone 1AUe, correspondant à un secteur à vocation d'équipement public - collège, appelle quelques remarques. Il est en effet étonnant que ces terrains n'aient pas été directement classés en zone UE, correspondant aux secteurs d'équipement.

Concernant le règlement applicable à la zone, celui-ci apparaît particulièrement contraignant (en termes de hauteur de bâti, de recul, de matériaux, etc.). Je propose qu'une certaine souplesse soit introduite afin de permettre une meilleure adaptation aux réalités du terrain et aux besoins du projet.

L'OAP spécifique au collège prévoit en outre une neutralité stricte en matière de rejets d'eaux pluviales. Si l'objectif est compréhensible, il peut toutefois se révéler difficile à atteindre selon la nature des sols. Il me semblerait pertinent d'introduire une tolérance ou une flexibilité sur ce point.

Par ailleurs, les parcelles 328 et 329 restent classées en zone U (habitat) et ne sont pas intégrées à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Or, au vu de leur situation et de leur potentiel d'intégration au projet, je demande qu'elles soient elles aussi classées en 1AUe et incluses dans le périmètre de l'OAP.

Enfin, plusieurs éléments mentionnés dans l'OAP méritent également d'être reconsidérés. Le schéma d'implantation proposé ne correspond pas entièrement aux études de faisabilité déjà menées. Par exemple, la création d'une liaison piétonne et d'un espace paysager risquent de réduire sensiblement la surface disponible pour le projet.

L'OAP fait également mention d'un parking SILO 300 places à prévoir, à priori sur le site. Selon la faisabilité, il ne semble, à ce stade, pas envisageable dans le périmètre du projet tel qu'il est envisagé.

Enfin, l'OAP thématique évoque la nécessité d'« identifier, préserver et enrichir les cœurs d'îlots verts », ce qui est en cohérence avec les intentions paysagères du projet. Néanmoins, cela pourrait devenir une contrainte en termes de localisation précise de ces espaces verts.

7.2.3. Itinéraires de Promenades et de Randonnées

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) est élaboré par le Département, dans le cadre de ses compétences obligatoires, en partenariat avec les collectivités

locales. Le PDIPR inclut des sentiers de différents statuts, à savoir les Sentiers d'Intérêt Départemental de niveau 1 (Grande Randonnée (GR) et Grande Randonnée de Pays (GRP)), les Sentiers d'Intérêt Départemental de niveau 2, et les Sentiers d'Intérêt Local. À ce jour, ce sont 5 205 kilomètres de chemins qui sont inscrits sur l'ensemble du territoire départemental, constituant un maillage varié en termes de niveau de difficulté.

Dans ce cadre, le Département demande que les tracés inscrits au PDIPR, tels que définis dans le Schéma Directeur de la Randonnée de chaque collectivité compétente, soient clairement identifiés et intégrés dans le PLU sous forme de servitudes.

7.2.4. En conclusion

Le Département de la Haute-Savoie émet **un avis défavorable** sur le projet de PLU de Publier au vu des contraintes énoncées ci-dessus notamment dans le cadre du projet de construction du collège.

Commentaire du Commissaire enquêteur : quelle suite la commune compte-t-elle réserver à ces prises de position ?

Réponse de la commune :

Les sujets relatifs aux routes départementales et aux itinéraires de promenades vont être pris en compte. Quant au projet du collège, la commune regrette de ne pas avoir été associée à son élaboration. Mais si les services du Département transmettent les études de faisabilité évoquées, l'OAP sera adaptée en conséquence. Un courrier a d'ores et déjà été adressé au Département en ce sens. Par ailleurs, la commune regrette que l'avis du Département n'évoque ni les projets de voirie structurants envisagés en entrée de ville Ouest, ni le sujet de la ViaRhôna.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse de la commune et précise qu'il n'entre pas dans son mandat d'assurer un suivi du traitement de ces demandes

7.3. Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF a élaboré un rapport de 77 pages et émis un avis favorable néanmoins assorti de réserves et recommandations visant à conforter la qualité du document et sa compatibilité avec le SCoT :

7.3.1. - Les réserves :

7.3.1.1 Poursuivre la réduction du potentiel de consommation foncière pour tendre vers les 15 ha, en resserrant l'enveloppe urbaine dimensionnée au plus près du bâti comme indiqué dans le point 2.4.2. « Secteurs où l'enveloppe urbaine doit être resserrée »

Le reclassement est demandé sur la Zone 2AU- Publier centre

Ce reclassement est aussi proposé sur les secteurs suivants (ou bien sur d'autres secteurs permettant d'atteindre l'objectif de réduction)

- Secteur « Le Pré Guichard / Champ Frechet »
- Secteur Rue du Belvédère
- Secteur boisé autour des Papeteries du Léman (ZAE d'Amphion)
- Secteur « Chez Demay »
- Secteur Domaine de Ripaille

7.3.1.2 2. prendre en considération les remarques concernant le règlement des zones A et N - paragraphe V

7.3.2. - Les recommandations :

- Prendre en considération les remarques indiquées dans le paragraphe 2.6 sur les Emplacements Réservés, concernant l'ER n°1 - Contournement de Publier (maintien d'un projet structurant) et les ER2 et ER5- Aménagement de sentiers piétons sur terrains agricoles, en lien avec les exploitants pour ne pas couper les tènements agricoles

- Replacer l'ER n°1 concernant le contournement du chef-lieu au plus près du bâti existant afin de conserver la fonctionnalité des tenements agricoles
- Des recommandations complémentaires ont également été mentionnées tout au long du rapport, qui pourront être intégrées au PLU afin d'en améliorer la qualité.

Commentaire du Commissaire enquêteur : il est attendu les réponses de la commune à ces demandes, en particulier aux réserves

Réponse de la commune :

La zone 2AU va être supprimée et les reclassements proposés étudiés. La commune souhaite bien évidemment poursuivre la réduction du potentiel de consommation foncière, afin de tendre vers les 15 ha. Les remarques relatives au règlement des zones A et N vont être prises en compte et les recommandations formulées étudiées.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse de la commune et précise qu'il n'entre pas dans son mandat d'assurer un suivi du traitement de ces demandes

7.4. Avis de l'Agence Régionale de Santé

De façon non exhaustive, quelques demandes de l'ARS s'exprimant dans un courrier de 8 pages sont reproduites ci-dessous.

Dans le règlement graphique, elle demande de tramer spécifiquement toutes les parcelles situées dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages concernés. Sur le territoire communal, est présent le forage du « Puits de l'Abbaye », objet de l'arrêté DUP en date du 13/09/1983 semble devoir être déclassé en N.

Dans le règlement écrit et concernant l'alimentation en eau potable, l'ARS demande l'ajout des paragraphes : « Toute construction a usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire du réseau. Rappel art L2224-9 du code des collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destinée à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application du Code de la Santé Publique (art L.1321-7 et R1321-6).

La commune de Publier est concernée par 6 captages exploités par la SAEME pour la production d'Eaux Minérales Naturelle d'Évian, qui disposent d'un arrêté préfectoral d'autorisation avec délimitation d'une zone sanitaire d'urgence : Captage Adamante, Hercyna, Liparis, Souriane, Neage. Il convient de les mentionner dans les documents d'urbanisme.

Il est recommandé d'éviter l'implantation d'espèces végétales ayant un fort potentiel allergisant telle que le cyprès, le platane, le noisetier, le hêtre, le chêne, le frêne, le bouleau ou encore les graminées (flouze, dactyle...), le plantain, l'ambrosie... Cette information doit d'être retranscrite dans les documents d'urbanisme avec, en complément, une liste de végétaux non allergisants.

Rappeler l'arrêté n° ARS/DD74/ES/2019-29 du 15 juillet 2019 prescrit aux propriétaires, locataires ou occupants, l'obligation de destruction de l'ambrosie sur leurs parcelles et souligne le rôle du Maire en cas de défaillance des occupants des terrains.

Les annexes sanitaires doivent être complétées par un chapitre sur le radon afin d'informer les populations et de réduire le risque de concentration du radon à l'intérieur des bâtiments.

L'ARS conclut par un avis :

Le dossier doit être complété en prenant en compte l'ensemble des éléments énumérés.

Le projet gagnerait également à s'inscrire davantage dans une démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé évaluant les risques et les nuisances et explorant les moyens d'un meilleur bien-être pour la population dans un contexte d'adaptation au changement climatique.

À ce titre deux outils peuvent être utilement mis en œuvre sur le territoire pour intégrer l'ensemble des déterminants de Santé et définir des meilleures stratégies d'actions, nous avons pris connaissance

de la programmation d'une réflexion sur la mise en place d'un contrat local de santé et nous vous encourageons dans cette démarche.

La démarche d'EIS (évaluation de l'impact sanitaire) devrait être mise en œuvre préalablement pour les projets sensibles en zone d'exposition. Cette démarche permet d'évaluer les effets négatifs ou positifs des projets d'aménagement du territoire, de lutter contre les inégalités de santé environnementales, d'entrer dans une démarche participative et de bien informer les décideurs et planificateurs pour avoir des territoires urbains favorables à la santé.

Commentaire du Commissaire enquêteur : quelle suite la commune entend-elle réserver à ces demandes ?

Réponse de la commune :

Les demandes formulées vont être prises en compte, dans la limite du champ d'application du PLU.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse de la commune et précise qu'il n'entre pas dans son mandat d'assurer un suivi du traitement de ces demandes

7.5. Avis de la Communauté de Communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance

Le courrier de réponse de CCPEVA érige au rang de réserves les observations qu'elle formule, et le rappelle dans sa conclusion générale.

La CCPEVA a produit un rapport de 12 pages en date du 26 août 2025 qui comporte un nombre important de demandes de corrections ou d'actualisation des pièces du PLU qui peuvent être synthétisées de la façon suivante :

7.5.1. Volet habitat (Programme Local de l'Habitat en cours d'étude)

La CCPEVA sollicite une actualisation des pièces du PLU :

- *Les dates des délibérations relatives au PLH mentionnées dans le PLU (rapport de présentation - Volet 1, page 8, ainsi que dans l'évaluation environnementale) sont inexactes et à corriger*
- *Dans le rapport de présentation (Volet 1, page 52), l'enjeu de la rénovation du parc de logements n'est pas évoqué, alors qu'il apparaît clairement dans l'analyse (page 44), qui met en évidence un parc relativement ancien. Cet enjeu est pourtant central dans l'orientation 2 du PLH : Améliorer et mobiliser le parc existant*
- *L'évaluation environnementale se fonde sur le premier PLH, désormais caduc. Une analyse basée sur le PLH, en cours de finalisation, serait plus pertinente*

7.5.2. Volet mobilité

La CCPEVA sollicite une actualisation des pièces du PLU au regard des observations qu'elle formule en tenant compte du réseau EVA'D tel que déployé en 2025 ainsi que des données relatives aux navettes lacustres et au projet de schéma des mobilités actives.

7.5.3. Volet prévention et gestion des déchets

La CCPEVA sollicite une actualisation des pièces du PLU au regard des observations qu'elle formule avec les données 2023 ainsi qu'une rectification de quelques erreurs matérielles.

La mise à jour de la liste des emplacements réservés permettant l'implantation de points d'apports volontaires est à considérer.

7.5.4. Volet eaux usées

La CCPEVA sollicite la correction des erreurs matérielles qu'elle signale dans son rapport.

7.5.5. Volet eau potable

La CCPEVA sollicite une actualisation des pièces du PLU au regard des observations qu'elle formule avec les précisions sur l'origine de la ressource et les données chiffrées.

7.5.6. Volet développement économique

La CCPEVA relève des incohérences entre le document graphique réglementaire (plan de zonage) et le périmètre de l'OAP 7 dessiné dans le livret.

Les plans des p.34 et 38 ne sont pas les mêmes (différence sur le périmètre de la zone dédiée aux équipements scolaires). Et la p.38 ne prend pas en compte les voiries déjà réalisées.

Par ailleurs, il est nécessaire d'intégrer le cahier des prescriptions architecturales et paysagères et le règlement de zone annexés aux permis d'aménager dans les prescriptions de l'OAP 7. Enfin, afin d'être cohérent dans les documents CCPEVA et mairie, il serait judicieux d'actualiser le nom de la zone d'activité par « Parc d'activités des Vignes Rouges » et non plus ZAE Amphion ou Cartheray.

7.5.7. Volet biodiversité

Le PLU de Publier est cohérent avec les enjeux de biodiversité connus par la CCPEVA sur la commune.

7.5.8. Volet transition écologique

La CCPEVA demande de :

- Corriger les erreurs ou incohérences du rapport de présentation qu'elle mentionne
- Compléter l'évaluation environnementale avec les données de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre de la commune de Publier (source : ORCAE via la plateforme Terristory).

Et suggère de mentionner la cartographie des zones d'accélération d'énergies renouvelables (ZAE nR) de la commune de Publier arrêtée en décembre 2024, de ne pas contraindre le type d'implantation des panneaux photovoltaïques (en surimposition ou en intégration) dans le règlement et de rappeler les obligations de solarisation ou végétalisation des bâtiments et parkings.

7.5.9. Volet patrimoine

La CCPEVA suggère de compléter les pièces du PLU de la commune de Publier au regard des observations qu'elle formule.

7.5.10. Conclusion générale

Suite à l'analyse du dossier du PLU de la commune de PUBLIER, celui-ci est compatible avec les compétences de la CCPEVA, sous réserve de la prise en compte des observations formulées dans le rapport d'observations.

Commentaire du Commissaire enquêteur : quelle suite la commune entend-elle réserver à ces demandes ?

Réponse de la commune :

Les observations (et non pas réserves) formulées vont être prises en compte.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse de la commune et précise qu'il n'entre pas dans son mandat d'assurer un suivi du traitement de ces demandes

7.6. Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité

L'INAO émet un avis favorable avec les observations suivantes :

L'INAO regrette les zones 1AUe (réalisation d'un collège) et 2AU qui entraînent une consommation importante de foncier et demande le retrait de la zone 2AU consommant 1,4 ha de foncier agricole.

L'institut demande également le retrait des emplacements réservés n°2 et 5 qui fragmentent des espaces agricoles. Le règlement écrit concernant les annexes et extensions en zone agricole doit être modifié afin de respecter la doctrine de la CDPENAF de Haute-Savoie.

Commentaire du Commissaire enquêteur : quelle suite la commune entend-elle réserver à ces demandes ?

Réponse de la commune :

La zone 2AU va être supprimée, mais pas la zone 1AUe s'agissant d'un projet d'intérêt général (collège). Les emplacements réservés n°2 et 5 vont être maintenus car leur tracé a été étudié afin de ne pas « fragmenter » des espaces agricoles.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse de la commune et précise qu'il n'entre pas dans son mandat d'assurer un suivi du traitement de ces demandes

7.7. Avis de la Ville de Thonon les Bains

Elle émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Publier avec les recommandations suivantes :

- Interdire les équipements sportifs dans la zone d'activité :
- Dans cette même zone, revoir les conditions particulières de constructions à usage d'habitation en les limitant au local de surveillance et en prévoyant une incorporation dans le bâtiment principal.

Commentaire du Commissaire enquêteur : quelle suite la commune entend-elle réserver à ces recommandations ?

Réponse de la commune :

La commune prend acte de l'avis favorable mais n'entend pas donner une suite favorable aux recommandations émises.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse de la commune

7.8. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

La MRAE émet un nombre important de recommandations en rapport avec les différents enjeux du projet :

- Harmoniser les versions du projet de règlement graphique
- Analyser les incidences environnementales de tous les secteurs d'aménagement
- Compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec la loi littoral
- Établir le calcul de la consommation d'Enaf en comptabilisant les consommations de tous les secteurs d'aménagement, y compris les emplacements réservés et les Stecal
- Resserrer l'enveloppe urbaine en reclassant plusieurs zones U et AU en zone N
- S'agissant des espèces protégées, conclure sur l'absence ou la présence d'espèce protégées sur les secteurs d'aménagement, conclure pour chacun d'eux si une autorisation dérogatoire de destruction d'individus d'espèce protégée ou de leur habitat doit être obtenue et, dans l'affirmative, établir que les conditions cumulatives requises sont réunies
- Définir les mesures ERC, et leur mesure de suivi, et les traduire dans le règlement écrit
- Quantifier les nouveaux besoins induits par le PLU en eau potable et en traitement des eaux usées
- Établir l'équilibre ressource/besoins en eau potable en prenant en compte tous les besoins et les effets du changement climatique ; préciser les interconnexions et l'état d'avancement du projet de plan de gestion de la sécurité sanitaire de l'eau
- Modifier le PLU (OAP et règlement écrit) pour subordonner la réalisation des aménagements projetés à la disponibilité suffisante en eau potable et à la capacité suffisante de traitement des eaux usées
- Compléter l'état initial de l'environnement par la présentation de la gestion des matériaux et des déchets inertes sur le territoire de la commune, en quantifiant et caractérisant l'offre et la demande, la localisation des sources (carrières) et des installations de stockage des déchets inertes (Isdi), leur capacité résiduelle et échéances
- Compléter le rapport environnemental par la quantification des besoins en matériaux et des déchets inertes supplémentaires induits par le PLU, le cas échéant l'analyse de la localisation prévisionnelle des Isdi, de leurs incidences environnementales et la définition des mesures ERC

- Représenter sur un même document cartographique les secteurs exposés aux risques naturels, les zones U et AU et les OAP, en prenant en compte des effets du changement climatique
- Définir les mesures ERC pour éviter toute augmentation de l'exposition des personnes à ces risques
- Analyser les OAP et le zonage U et AU s'agissant de la pollution du bruit et de l'air et des sols pollués
- Reprendre la séquence ERC pour les OAP résidentielles en rendant compte des sources de nuisances sonores et de la pollution de l'air ; justifier leur prise en compte et présenter les mesures ERC et leur traduction dans les OAP ou le règlement écrit ou graphique
- Préciser pour les OAP n°3, 6 et 8 susceptibles d'être concernées par un sol pollué si l'état des sols est compatible avec la destination projetée
- Compléter les OAP thématiques sur les espèces allergènes, l'Ambroisie et le moustique tigre
- Compléter les annexes sanitaires sur le radon
- Expliquer le choix retenu au regard des solutions de substitution raisonnables
- Définir les mesures pour éviter, réduire, compenser les incidences due la révision du PLU sur la santé, et leurs mesures de suivi
- Compléter la partie du rapport de présentation du PLU consacrée à l'évaluation environnementale avec un bilan carbone et des mesures ERC
- Compléter et préciser le dispositif de suivi
- Prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis

Commentaire du Commissaire enquêteur : quelle suite la commune entend-elle réserver à ces suggestions ?

Réponse de la commune :

Les demandes formulées vont être prises en compte, dans la limite du champ d'application du PLU.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse de la commune et précise qu'il n'entre pas dans son mandat d'assurer un suivi du traitement de ces demandes

7.9. Avis du Service Intercommunal d'Aménagement du Chablais

Le SIAC émet un avis favorable assorti des recommandations suivantes :

- Corriger les erreurs de formulation dans le rapport de présentation, notamment celles relatives à la période de référence du SCoT (remplacer 2021-2040 par 2020-2040) et à l'origine des plafonds de consommation foncière (charte intercommunale et non SCoT)
- Clarifier les modalités de justification du potentiel mobilisable pour l'habitat, notamment en explicitant le coefficient de mutabilité appliqué et le maintien en zone constructible de certaines parcelles au potentiel incertain
- Corriger l'incohérence de périmètre et d'estimation des logements
- Harmoniser les données entre les pages 19 à 21 du livret et argumenter l'ouverture de la zone 2AU en cohérence avec les capacités internes à l'enveloppe urbaine
- Accompagner la mutation des bâtiments existants, en particulier ceux aujourd'hui inoccupés ou dégradés, afin de valoriser les secteurs littoraux dans le respect de la loi Littoral
- Étudier un reclassement partiel en zone Ap de certains espaces agricoles à forte valeur paysagère et stratégique, notamment en lien avec les grands paysages du plateau de Gavot
- Expliciter dans les OAP sectorielles une approche qualitative des écrans végétaux, en les considérant comme des espaces de biodiversité à relier aux continuités écologiques existantes.

Commentaire du Commissaire enquêteur : quelle suite la commune entend-elle réserver à ces demandes ?

Réponse de la commune :

Les demandes formulées vont être prises en compte.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse de la commune et précise qu'il n'entre pas dans son mandat d'assurer un suivi du traitement de ces demandes

7.10. Avis de Réseau de Transport d'Électricité

RTE fait un certain nombre de demandes en rapport avec la législation des ouvrages de réseau public d'électricité.

7.10.1. Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

S'agissant des règles applicables dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral

Il conviendra d'indiquer que le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

7.10.2. Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « *les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages* ».

7.10.3. Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, les servitudes 14 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'État, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'État, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Nous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

- 2,50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines
- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous la ligne 63kV NO 1 EVIAN-PUBLIER.

Par conséquent, nous vous demandons de bien vouloir corriger ces mentions en cohérence avec la réglementation précitée.

Commentaire du Commissaire enquêteur : quelle suite la commune entend-elle réserver à ces demandes ?

Réponse de la commune :

Les demandes formulées vont être prises en compte ou étudiées pour ce qui est de la compatibilité avec les espaces boisés classés (sujet à évoquer avec la DDT).

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse de la commune et précise qu'il n'entre pas dans son mandat d'assurer un suivi du traitement de ces demandes

7.11. Avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté

Considérant que le projet communal s'inscrit globalement dans un urbanisme compact, en accord avec l'enjeu de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de la préservation des paysages ainsi qu'avec la position octroyée par le SCoT dans son armature territoriale garantissant une maîtrise de l'urbanisation, les services de l'État émettent un avis favorable sur le projet arrêté, assorti néanmoins :

7.11.1. Des réserves suivantes

- Poursuivre la réduction du potentiel de consommation foncière pour tendre vers les 15 ha, en resserrant l'enveloppe urbaine dimensionnée au plus près du bâti comme indiqué dans le point II.4. « Secteurs où l'enveloppe urbaine doit être resserrée ».
- Le reclassement est demandé sur le secteur suivant :
 - o Zone 2AU – Publier centre
- Il est proposé sur les secteurs (ou d'autres secteurs permettant d'atteindre cet objectif)
 - o Secteur « Le Pré Guichard / Champ Frechet »
 - o Secteur Rue du Belvédère
 - o Secteur boisé autour des Papeteries du Léman (ZAE d'Amphion)
 - o Secteur « Chez Demay »
 - o Secteur Domaine de Ripaille
- Assurer la conformité du PLU avec la loi littoral en intégrant les prescriptions du paragraphe IV
- Pendre en considération les remarques concernant le règlement des zones A et N – paragraphe V

7.11.2. Des recommandations suivantes :

- Prises en considération des remarques indiquées dans le paragraphe V sur les Emplacements Réservés, concernant l'ER n°1 – Contournement de Publier (maintien d'un projet structurant) et les ER2 et ER5 – Aménagement de sentiers piétons sur terrains agricoles, en lien avec les exploitants pour ne pas couper les tènements agricoles
- Retracer l'ER n°1 concernant le contournement du chef-lieu au plus près du bâti existant afin de conserver la fonctionnalité des tènements agricoles

Des recommandations complémentaires sont également mentionnées tout au long du rapport, qui pourront être intégrées au PLU afin d'en améliorer la qualité.

Commentaire du Commissaire enquêteur : quelle suite la commune entend-elle réserver à ces demandes ?

Réponse de la commune :

La zone 2AU va être supprimée et les reclassements proposés étudiés. La commune souhaite bien évidemment poursuivre la réduction du potentiel de consommation foncière, afin de tendre vers les 15 ha. Les remarques relatives au règlement des zones A et N vont être prises en compte et la conformité du PLU avec la loi littoral approfondie. Les différentes recommandations formulées vont également être prises en compte, dans la mesure du possible. La commune souhaite poursuivre le

travail et les échanges très productifs avec la DDT, afin d'améliorer au maximum la qualité du document final et d'en renforcer la sécurité juridique.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse de la commune et précise qu'il n'entre pas dans son mandat d'assurer un suivi du traitement de ces demandes

7.12. Avis de la SNCF

Par un courrier de 5 pages adressé à la mairie de Publier, daté du et joint en annexe, la SNCF fait synthétiquement les observations suivantes. Le projet nécessite quelques modifications afin de s'inscrire en cohérence avec les exigences d'exploitation, de maintenance, de sécurité et développement du domaine public ferroviaire sur les points suivants.

- Modification dans la localisation ou dans le règlement relatif aux Espaces Verts à Protéger
- Précaution concernant les modalités de mise en œuvre des projets concernés par les emplacements réservés E10, E14, E18 et les OAP n°6 et 10
- Correction de l'erreur de positionnement de l'ER V13
- Modification à apporter sur la présentation de la SUP T1

Commentaire du Commissaire enquêteur : quelle suite la commune entend-elle réserver à ces demandes ?

Réponse de la commune :

Les demandes formulées vont être prises en compte ou étudiées pour ce qui est de la compatibilité avec les espaces verts à protéger (sujet à évoquer avec la DDT).

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse de la commune et précise qu'il n'entre pas dans son mandat d'assurer un suivi du traitement de ces demandes

8. QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

À la lecture, nécessairement synthétique mais dont la qualité a été soulignée par plusieurs contributeurs, des documents soumis à l'enquête publique ainsi que des contributions déposées, le commissaire enquêteur retient quelques caractéristiques principales :

8.1. Les avis des PPA

Quoique les avis formulés par les PPA soient très largement disjoints des observations du public, ces avis sont nombreux et bien documentés. Ils relèvent des compléments, des précisions ou des mises à jour à effectuer, mais également un certain nombre d'erreurs ou d'incohérences entre documents d'urbanisme d'échelons différents, voire même d'incompatibilités légales. La commune aurait tout intérêt à traiter de façon précise et circonstanciée chacune des demandes formulées, toute anomalie constituant un facteur de vulnérabilité du document final.

Certains éléments sont érigés au rang de réserves qu'il conviendra d'examiner avec soin et de lever dans la mesure où la solution relève exclusivement de la compétence communale.

Réponse de la commune :

Les demandes et recommandations formulées par les PPA vont être prises en compte, dans la limite du champ d'application du PLU et dans la mesure où elles ne contreviennent pas aux souhaits de la commune. Les réserves émises ont d'ores et déjà été étudiées, en vue de les lever. Il convient effectivement de traiter chaque demande le plus précisément possible, afin de ne pas fragiliser le document final.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse de la commune et précise qu'il n'entre pas dans son mandat d'assurer un suivi du traitement de ces demandes

8.2. Les déclassements de parcelle

Les contributions du public les plus nombreuses concernent le déclassement de parcelles, parfois de taille importante, en zone urbaine.

Les situations sont à chaque fois spécifiques et le déclassement ou le maintien en zone non constructible heurte à une relative incompréhension des propriétaires concernés.

Le commissaire enquêteur a évoqué auprès des demandeurs les contraintes imposées par le SCoT du Chablais. Limiter à l'échéance 2040 la population, à 10 000 habitants, l'accroissement de l'emprise foncière à 15 ha et la construction de logements neufs à 1 300 constitue manifestement une rupture par rapport à une tendance sans limitation.

Au plan collectif, il s'agit certainement d'une mesure de protection du cadre de vie des publiérains qui n'ont pas intérêt à voir leur ville engorgée et saturée de toutes parts, ce qui ressort bien souvent de l'argumentaire développé par les contributeurs à l'enquête publique.

Mais au plan individuel, il en va autrement puisque l'objectif collectif ne peut être atteint qu'avec l'interdiction de construire sur des parcelles qui, antérieurement et selon des règles non limitatives, auraient été constructibles.

Pour autant, et d'un strict point de vue de l'intérêt général, l'éviction de populations de ces zones denses, que ce soit à raison de 500 m² par construction individuelle ou de 65 logements à l'ha en habitat collectif, conduira les populations évincées à se loger ailleurs, dans des conditions de consommation foncière pas nécessairement plus vertueuses et engendrant potentiellement des flux de déplacements qui auraient été évités s'ils avaient été logés en zone plus dense.

Par ailleurs, cette éviction s'oppose à l'objectif de densification. La viabilisation des parcelles étant acquise, l'impact en termes de construction d'infrastructures en est par nature marginal.

Si le document « justifications » apporte une analyse détaillée sur le zonage au regard des contraintes du SCoT, il ne descend évidemment pas jusqu'à la justification individuelle parcelle par parcelle.

Afin de permettre aux habitants d'admettre cette rupture importante, et donc d'abord de la comprendre, la commune aurait certainement tout intérêt à produire une justification individuelle aux propriétaires concernés, les recommandations du guide de la mise en œuvre du SCoT y invitant.

Le SCoT en fait mention sous la forme :

« Ce qu'il faut éviter : Conserver les dents creuses et potentialités de développement au sein des tissus bâtis comme des réserves foncières et inscrire des extensions en complément. »

Ou encore :

« Les vides au sein de l'enveloppe urbaine doivent prioritairement être mobilisés, tout en préservant le cadre de vie et les principes de nature en ville. »

Si le respect du SCoT du Chablais est un impératif incontournable, chaque décision de déclassement doit pouvoir être justifiée dans la comptabilité des surfaces concernées et l'équité prévaloir quant aux renoncements décidés.

En d'autres termes, si la justification collective ne fait pas de doute, la justification individuelle ne doit pas être contestable. Elle ne peut pas apparaître comme arbitraire. Il y a sans doute un accompagnement pédagogique à réaliser et un soin à apporter au classement des surfaces individuelles devenant non constructibles.

Il s'agit, pour la population présente, d'une rupture de continuité.

Le statut des surfaces ainsi neutralisées devient d'ailleurs incertain à terme puisque, en quelques sorte, les parcelles concernées deviennent sans intérêt aussi bien pour le détenteur que pour la collectivité pour un bénéfice collectif qui peut paraître éloigné.

N'y aurait-il pas intérêt à pourvoir les plus emblématiques d'une OAP ou à en faire des emplacements réservés plutôt que de les classer en A, comme suggéré par le SCoT ?

Certains contributeurs, éventuellement résignés devant le déclassement, demandent cependant la préservation de possibilités de revenir en arrière.

En définitive, il peut paraître tout à la fois judicieux de bien justifier la décision qui sera prise et de donner un statut à ces surfaces de la façon dont le guide de mise en œuvre le suggère lui-même :

« Considérer les grands espaces à l'intérieur des enveloppes urbaines, supérieurs à 2 500 m², comme stratégiques. Ils doivent autant que possible faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les surfaces de plus de 2 500 m² doivent concourir aux objectifs de densité, de typologie d'habitat et de forme urbaine définis dans le SCoT. Des OAP doivent ainsi être définies sur ces espaces stratégiques. »

Réponse de la commune :

La commune a bien conscience des conséquences d'un déclassement de parcelle et a d'ailleurs fait le maximum pour qu'il y en ait le moins possible. Cependant, la nécessaire prise en compte des différentes contraintes s'imposant à la commune (limitation de la consommation foncière, resserrement de l'enveloppe urbaine, OAP avec densité minimale de 65 logements à l'hectare pour les terrains nus de plus de 2 500 m², loi littoral,...) a entraîné ces quelques déclassements et, plus encore, empêché le reclassement d'autres parcelles. Certaines situations vont être réétudiées mais la localisation de ces parcelles n'est pas compatible avec l'instauration d'une OAP répondant obligatoirement à des objectifs de densité ou, tout simplement, avec un projet quel qu'il soit en raison par exemple de contraintes d'accès ou encore de desserte par les réseaux. Une autre solution pourrait consister à ne déclasser qu'une partie d'un terrain (de façon à ce que sa surface n'excède pas 2500 m²) mais il faut, le cas échéant, que cela convienne au propriétaire concerné et, en parallèle, que cela ne soit pas considéré comme un détournement de la règle par les services de l'État. Par ailleurs, si le passage (ou le maintien) en zone agricole d'un terrain non exploité (particulièrement au cœur de la plaine d'Amphion), est susceptible de fragiliser juridiquement le PLU, la réponse à apporter pourrait être de le classer en zone naturelle. Enfin, la commune n'est pas opposée au principe d'explicitier chaque cas de façon pédagogique, mais pour s'y être déjà attelé, le service de l'urbanisme peut témoigner du fait que les intéressés ont toujours du mal à intégrer les justifications apportées.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur remercie la commune pour ces précisions et les réponses qu'elle apporte à ses dernières interrogations. En arrivant au terme de l'analyse des réponses faites par la commune aux diverses sollicitations recueillies, le commissaire enquêteur constate effectivement le souci de la commune d'intégrer au mieux les demandes de ses administrés dans le champ de contraintes qui est le sien. L'évolution de la zone A vers la zone N est sans doute susceptible de recevoir une meilleure adhésion pour être simplement plus réaliste du passage du statut de village à celui de communauté urbanisée

8.3. Le règlement de Port Ripaille

La révision du PLU concomitante à celle de Thonon les Bains, associée à la contribution simultanée à cette enquête des propositions architecturales des parties prenantes, est sans doute l'occasion de donner un cadre partagé à l'urbanisme de cette zone.

Réponse de la commune :

Comme évoqué précédemment, un gros travail a été réalisé afin d'améliorer le règlement de la zone de Port-Ripaille et de l'uniformiser avec le PLU de Thonon. Les propositions architecturales émises par l'Union syndicale et l'APPR vont être étudiées, l'objectif de la commune étant que le règlement permette au maximum de conserver les caractéristiques de la cité lacustre sans pour autant empêcher son évolution.

Observation complémentaire du Commissaire enquêteur : il est bien certain que si les deux entités représentatives des intérêts des propriétaires de Port Ripaille trouvaient un compromis acceptable susceptible d'être intégré au PLU, l'intérêt de tout le monde en sortirait renforcé. Si ce n'est pas le cas, les deux entités en ressortent affaiblies et la commune peut se trouver en position d'arbitre, raison pour laquelle elle ne peut déléguer à une seule d'entre elles le soin de définir unilatéralement des règles d'urbanisme spécifiques. La commune a donc tout intérêt à amener les deux entités à s'entendre.

9. PIÈCES ANNEXES ET DOCUMENTS ASSOCIÉS

9.1. Pièces annexes

Seuls sont joints en pièces annexes à ce rapport les documents cités qui ne figurent pas dans le dossier d'enquête :

- Lettre d'accompagnement du 22 octobre 2025 du procès-verbal de synthèse des observations du public signée du récipiendaire
- Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage aux questions du Commissaire enquêteur du 31 octobre 2025
- Pièces annexes des contributions déposées par le public sur 430 pages, dans un document séparé compte tenu de son volume

9.2. Documents associés

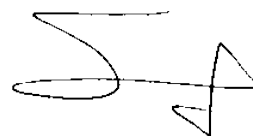
Pour mémoire, pièces figurant dans le dossier d'enquête remis à l'autorité organisatrice de cette enquête avec le présent rapport (dossier d'enquête au siège de celle-ci) :

- Pièces listées au § 2.3 du présent rapport

10. CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Dans un document séparé mais joignable avec une pagination indépendante du présent rapport.

Annecy, le 3 novembre 2025



Le Commissaire enquêteur
Pascal GUY

LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Référence : Arrêté de Monsieur le maire de la Commune de Publier n° 2025.048 du 26 mai 2025 – enquête publique n° E 250123

Objet de l'enquête : Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Publier

Durée de l'enquête : 33 jours du lundi 15 septembre au vendredi 17 octobre 2025

Destinataire : Monsieur le Maire de la Commune de Publier

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver ci-après une synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique référencée ci-dessus et appelant prise de position de votre part.

En termes de participation à cette enquête :

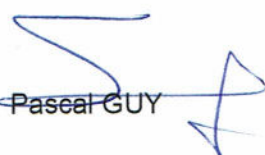
- ▶ Au cours des quatre permanences que j'ai tenues dans les locaux de la mairie de Publier, j'ai reçu la visite de 41 personnes ou groupes de personnes
- ▶ Le registre papier mis à la disposition du public au siège de la mairie a enregistré 24 observations
- ▶ Le registre numérique a enregistré 31 contributions
- ▶ La boîte de courrier électronique supportée par le registre numérique dédié à cette enquête a enregistré 11 contributions dont 3 communes avec des visites lors de mes permanences
- ▶ Aucun courrier ne nous a été adressé par voie postale ordinaire ou en recommandé avec accusé de réception

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement applicable en la matière, je vous remets ce jour le procès-verbal de synthèse de cette enquête et vous disposez d'un délai de quinze jours pour m'adresser vos observations éventuelles sous forme d'un mémoire en réponse.


Passé ce délai, et sauf justification de votre part, je considérerai que vous avez renoncé à cette faculté.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Remis au Maître d'Ouvrage
Le 22 octobre 2025
Le Commissaire enquêteur


Pascal GUY

Reçu à la mairie de Publier
Le 22 octobre 2025
Le maître d'ouvrage (Nom et qualité)

GRANDENARD Jacques
Maire de PUBLIER




M. GUY Pascal
8 Allée des Coquelicots
74940 ANNECY LE VIEUX

Urbanisme

Affaire suivie par : Yves TAFFIN

courriel : y.taffin@ville-publier.fr

☎ : 04 50 70 82 14

N/Réf. : 2025/JG/SLC/AD/YT/030293

LRAR n°1A 215 789 3278 4

Publier, le 31 octobre 2025

Objet : Révision PLU PUBLIER

Monsieur le commissaire-enquêteur,

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

Tout d'abord, je vous indique avoir reçu en Mairie le 20 octobre un courrier recommandé daté du 16 octobre, identique à celui qui vous a été remis lors de votre permanence du 17 par M. MAIORANA et Mme BONNENFANT (contribution C20).

Après avoir étudié avec attention les observations recueillies au cours de l'enquête, je vous prie de prendre connaissance des réponses apportées par la commune.

2. OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE ET REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

2.4. Contributions relatives à l'aménagement urbain

2.4.1. – A1 – déposée par anonyme

Les différentes contraintes réglementaires s'imposant à la commune (limitation de la consommation foncière, production de logements...) ne permettent pas d'envisager l'interdiction des constructions d'immeubles dans la plaine d'Amphion. Toutefois, dans un objectif d'urbanisation maîtrisée et raisonnée, il est précisé que la révision du PLU a permis de créer une zone à vocation d'habitat intermédiaire dans une large partie du secteur, afin de pouvoir n'y autoriser que des bâtiments de type petit collectif, tout au plus. Quant à la demande de dynamisation des bords du lac, le projet dit de la Rive permettra d'y répondre. Le dernier point soulevé ne concerne pas le PLU.

2.4.2. – A2 – déposée par Mme Eléonore OULD-MOHAND

Avis favorable pour créer un emplacement réservé en vue du prolongement de la piste cyclable rue du Belvédère.

2.4.3. – A3 – déposée par M. Stéphane RICOL

Un projet d'aménagement global en lien avec l'emplacement réservé V18 (élargissement de voirie, création d'un point d'apport volontaire...) est en cours de définition. Les études engagées permettront de préciser, le cas échéant, l'emprise à acquérir au droit de la parcelle concernée.

2.4.4. – A4 – déposée par Mickaël BERTRAND

La commune précise que la révision du PLU a permis de créer une zone à vocation d'habitat intermédiaire dans le secteur de la route du Vieux Mottay, afin de pouvoir n'y autoriser que des bâtiments de type petit collectif, tout au plus (y compris donc sur la parcelle 247). Les autres considérations abordées n'entrent pas dans le champ d'application du PLU.

2.4.5. – A5 – déposée par M. et Mme MARTIN

La commune indique que, dans le cadre du projet de requalification du chef-lieu, les propriétaires de la clinique vétérinaire seront sollicités afin que soit étudiée la possibilité de relocaliser leur activité dans un futur bâtiment à proximité de l'emplacement actuel.

2.4.6. – A6 – déposée par anonyme

La commune précise que la révision du PLU a permis de créer une zone à vocation d'habitat intermédiaire dans le secteur de la route du Vieux Mottay, afin de pouvoir n'y autoriser que des bâtiments de type petit collectif, tout au plus (y compris donc sur la parcelle 247).

2.4.7. – A7 – déposée par Mme Tatiana GERARD

La commune précise que la révision du PLU a permis de créer une zone à vocation d'habitat intermédiaire dans le secteur de la route du Vieux Mottay, afin de pouvoir n'y autoriser que des bâtiments de type petit collectif, tout au plus (y compris donc sur la parcelle 247).

2.4.8. – A8 – déposée par anonyme

La commune précise que la révision du PLU a permis de créer une zone à vocation d'habitat intermédiaire dans le secteur de la route du Vieux Mottay, afin de pouvoir n'y autoriser que des bâtiments de type petit collectif, tout au plus (y compris donc sur la parcelle 247). Les autres considérations abordées n'entrent pas dans le champ d'application du PLU.

2.4.9. – A9 – déposée par anonyme

Les différentes contraintes réglementaires s'imposant à la commune (limitation de la consommation foncière, production de logements...) ne permettent pas d'envisager l'interdiction des constructions d'immeubles dans la plaine d'Amphion. Toutefois, dans un objectif d'urbanisation maîtrisée et raisonnée, il est précisé que la révision du PLU a permis de créer une zone à vocation d'habitat intermédiaire dans une large partie du secteur, afin de pouvoir n'y autoriser que des bâtiments de type petit collectif, tout au plus.

2.4.10. – A10 – déposée par Mme Christelle DECURNINGE

Avis favorable pour créer un emplacement réservé en vue du prolongement de la piste cyclable rue du Belvédère.

2.4.11. – A11 – déposée par M. Renato MAIORANA

Le sujet de l'accès actuel à l'impasse de la Botte n'est pas du ressort du PLU.

2.4.12 – A12 – déposée par Mme Gwenaëlle BRUHAT

La commune précise que l'OAP de la Rive a été établie dans le but de préserver au maximum les vues vers le lac. Par ailleurs, comme l'indique le schéma de l'OAP, une vaste partie du périmètre sera traitée en espace vert ou aménagée en espace public, pour des lieux de rencontre ou de convivialité. Le cœur du périmètre sera ainsi laissé libre de toute construction.

Quant aux circulations douces (piétons, cycles), un certain nombre d'emplacements réservés ont été institués, afin de les améliorer le long de différents axes de la commune.

2.5. Contributions relatives au classement des parcelles

2.5.1. – C1 – déposée par M. et Mme FROSSARD

Dans le PLU révisé, le secteur du Pont de Dranse est désormais classé en zone UXc, ce qui permet d'y autoriser des nouveaux commerces (y compris des hôtels). Mais il ne paraît pas opportun d'y envisager des logements, et ce d'autant plus au vu des projets de voirie à l'étude pour les dessertes de la zone d'activité économique.

2.5.2. – C2 déposée par Mme Claire BAZIN

S'agissant d'un tènement global supérieur à 2500 m², il est soumis à la règle du ScOT qui impose la mise en place d'une OAP (pour une densité minimale de 65 logements à l'hectare), qui apparaît peu opportune étant donné l'environnement pavillonnaire voire rural du site. Par ailleurs, s'il restait constructible, il serait inclus dans le calcul de la consommation foncière. Un compromis consistant à ne laisser en zone constructible qu'une partie du terrain peut éventuellement être envisagé, sous réserve de l'avis des services de l'Etat.

2.5.3 – C3 déposée par M. Rémy JAFFRAY

Ces parcelles n'ont pas vocation à devenir constructibles étant donné leur localisation. Tout au plus peut-on envisager le passage en zone naturelle, plutôt qu'un maintien en zone agricole, de la parcelle 394.

2.5.4. – C4 déposée par M. Henry FECHEROLLE

S'agissant d'un tènement global supérieur à 2500 m², il est soumis à la règle du ScOT qui impose la mise en place d'une OAP (pour une densité minimale de 65 logements à l'hectare), qui apparaît peu opportune étant donné l'environnement pavillonnaire voire rural du site. Par ailleurs, s'il restait constructible, il serait inclus dans le calcul de la consommation foncière. Un compromis consistant à ne laisser en zone constructible qu'une partie du terrain peut éventuellement être envisagé, sous réserve de l'avis des services de l'Etat.

2.5.5. – C5 déposée par Mme Catherine LEROU-LOMBARD

La parcelle n'étant plus en limite de zone constructible et en grande partie couverte par un espace boisé classé, il n'est pas envisageable de la rendre constructible, d'autant plus que le projet de voie qui faisait l'objet d'un emplacement réservé a été abandonné.

2.5.6. – C6 déposée par M. et Mme CZERSKI

Cette parcelle n'a pas vocation à devenir constructible étant donné sa localisation, d'autant plus qu'elle est en grande partie couverte par un espace boisé classé.

2.5.7. – C7 déposée par M. Renato MAIORANA

Le projet de la Botte n'est pas suffisamment avancé pour pouvoir apporter des précisions concernant les futurs accès au site. Ce sujet sera bien évidemment abordé en temps voulu avec les services du Département.

2.5.8. – C8 déposée par M. Thierry DUTRUEL & M. Florent RICHARD

Avis favorable pour maintenir les parcelles concernées en zone Ntc.

2.5.9. – C9 déposée par Mme Odile BLANC

Etant donné la surface et la localisation de la parcelle, il n'est pas envisageable de la rendre constructible au vu des contraintes réglementaires qui s'imposent à la commune. Elle pourrait éventuellement être classée en zone naturelle plutôt qu'agricole.

2.5.10. – C10 déposée par Mme Nadège CHATELLENAZ

Bien qu'étant située au cœur de la plaine d'Amphion, il n'est pas envisageable de rendre cette parcelle constructible au vu des contraintes réglementaires qui s'imposent à la commune. Elle pourrait toutefois éventuellement être classée en zone naturelle plutôt qu'agricole.

2.5.11. – C11 déposée par Mme Colette PLANCHAMP

Ces parcelles n'ont pas vocation à devenir constructibles étant donné leur localisation, d'autant plus qu'elles sont en grande partie couvertes par un espace boisé classé.

2.5.12. – C12 déposée par M. Pierre PEILLEX

Une partie de la parcelle a été déclassée car il est demandé à la commune de resserrer l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant. La configuration de la parcelle peut toutefois justifier un réexamen de la situation (en front de rue, bâti de part et d'autre).

2.5.13. – C13 déposée par M. Alain LIOTTA

Les parcelles étant frappées par l'emplacement réservé relatif au contournement Sud du chef-lieu, elles n'ont pas vocation à devenir constructibles.

2.5.14. – C14 déposée par Mme Antonietta MAIORANA CHANTERANNE

Cette parcelle a été déclassée car il est demandé à la commune de resserrer l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant. Toutefois, la situation va être réexaminée.

2.5.15. – C15 déposée par M. Jean-Noël RICHARD

M. RICHARD est invité à solliciter rapidement la prorogation du délai de validité de son certificat d'urbanisme, voire à déposer une demande de permis de construire au plus tôt.

2.5.16. – C16 déposée par Mme Véronique DELATTRE

La commune souhaite maintenir cet emplacement réservé, bien qu'il n'y ait pas de projet concret à ce jour. Il est précisé que le captage appartenant à la commune d'Evian n'est plus utilisé depuis longtemps.

2.5.17. – C17 déposée par M. et Mme CHAUVIERE

Quel que soit l'historique de ce tènement, il n'est pas envisageable de le rendre constructible, eu égard aux contraintes réglementaires qui s'imposent à la commune.

2.5.18. – C18 déposée par M. Alexandre BOURGEOIS

S'agissant d'un tènement global supérieur à 2500 m², il est soumis à la règle du ScOT qui impose la mise en place d'une OAP (pour une densité minimale de 65 logements à l'hectare), qui apparaît peu opportune étant donné l'environnement du site. Par ailleurs, s'il restait constructible, il serait inclus dans le calcul de la consommation foncière. Il n'est donc pas envisageable de le rendre constructible.

2.5.19. – C19 déposée par M. Guy FRECHET

Ces parcelles n'ont pas vocation à devenir constructibles étant donné leur localisation.

2.5.20. – C20 déposée par Mme Sylviane BONNENFANT et M. Angelo MAIORANA

Cette parcelle a été déclassée car il est demandé à la commune de resserrer l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant. Toutefois, la situation va être réexaminée.

2.5.21. – C21 déposée par Mmes ROLLIER

Quel que soit l'historique de cette parcelle, il n'est pas envisageable de la rendre constructible, eu égard aux contraintes qui s'imposent à la commune. Elle pourrait toutefois éventuellement être classée en zone naturelle plutôt qu'agricole.

2.5.22. – C22 déposée par M. Michel GROBEL

Avis favorable de la commune.

2.5.23. – C23 déposée par Mmes MOREL

Il est difficile d'envisager de déclasser cette parcelle car, dans un souci de cohérence, cela nécessiterait d'en faire de même pour les parcelles voisines.

2.5.24. – C24 déposée par Mmes MOREL

Etant donné la surface et la localisation de la parcelle, il n'est pas envisageable de la rendre constructible au vu des contraintes qui s'imposent à la commune. Elle pourrait éventuellement être classée en zone naturelle (voire Ntc) plutôt qu'agricole.

2.5.25. – C25 déposée par Mme Loubna BADDI

Cette parcelle n'a pas vocation à devenir constructible étant donné sa localisation, d'autant plus qu'elle est en partie couverte par un espace boisé classé.

2.5.26. – C26 déposée par Mme Geneviève MAGNIN

S'agissant d'un tènement global supérieur à 2500 m², il est soumis à la règle du ScOT qui impose la mise en place d'une OAP (pour une densité minimale de 65 logements à l'hectare), qui apparaît peu opportune étant donné l'environnement du site. Par ailleurs, s'il restait constructible, il serait inclus dans le calcul de la consommation foncière. Il n'est donc pas envisageable de le rendre constructible.

Un compromis consistant à ne laisser en zone constructible qu'une partie du terrain peut éventuellement être envisagé, sous réserve de l'avis des services de l'Etat.

2.6. Contributions relatives à l'environnement

2.6.1. – E1 déposée par M. Nicolas BERTOLAMI

Le projet de la Rive n'est pas abouti. L'OAP et le règlement associé permettent d'avoir une idée des principes d'aménagement souhaités.

2.6.2. – E2 déposée par M. et Mme DUCRET & Mme BRUHAT

La commune précise que l'OAP de la Rive a été établie dans le but de préserver au maximum les vues vers le lac. Par ailleurs, il est rappelé que le droit à la vue n'est pas légalement protégé.

2.6.3. – E3 déposée par M. Victor MAURICE

L'OAP du chef-lieu prévoit justement des aménagements destinés à apaiser la circulation automobile.

2.6.4. – E4 déposée par Mme ROLLAND, M. MACOIN et M. LAICH

Il est rappelé que la très grande majorité des propositions émises lors de l'atelier de concertation ont été retenues par la commune. Quant au nombre de logements, il n'est pas précisément défini à ce stade.

2.6.5. – E5 déposée par M. Michel MOREAU

La commune précise que la hauteur des bâtiments ne sera pas de 17 m et que l'OAP de la Rive a été établie dans le but de préserver au maximum les vues vers le lac. Par ailleurs, il est rappelé que le droit à la vue n'est légalement pas protégé.

2.6.6. – E6 déposée par Mme Béatrice JANNAIRE

La commune précise que la révision du PLU a permis de créer une zone à vocation d'habitat intermédiaire dans le secteur de la route du Vieux Mottay, afin de pouvoir n'y autoriser que des bâtiments de type petit collectif, tout au plus (y compris donc sur la parcelle 247).

2.6.7. – E7 déposée par M. et Mme ARANDEL

La commune précise que la révision du PLU a permis de créer une zone à vocation d'habitat intermédiaire dans le secteur de la route du Vieux Mottay, afin de pouvoir n'y autoriser que des bâtiments de type petit collectif, tout au plus (y compris donc sur la parcelle 247).

2.6.8. – E8 déposée par anonyme

La commune précise que la hauteur des arbres n'est pas régie par le PLU.

2.7. Contributions relatives à la réglementation

2.7.1. – R1 déposée par Mme Sophie GUIDONI (RTE)

Comme pour toutes les PPA, la commune va étudier les observations émises.

2.7.2. – R2 déposée par M. Géraud MUDRY

Les observations émises vont être étudiées.

2.7.3. – R3 déposée par M. Florent MAKO

Les observations émises vont être étudiées, notamment la suppression du plafond pour les extensions en zone N.

2.7.4. – R4 déposée par M. Didier DUTRUEL & M. Gérard BLANC

La situation de ces parcelles va être réétudiée, afin de concilier au mieux les intérêts de chacun avec les contraintes réglementaires.

2.7.5. – R5 déposée par M. Maurice BOCHATON

La commune confirme la mise en place d'une OAP dans le secteur, incluant les parcelles mentionnées.

2.7.6. – R6 déposée par Mme Peggy BOUCHET

La commune confirme que le règlement de la zone Up impose désormais un retrait de 6 m par rapport aux limites séparatives.

2.7.7. – R7 déposée par M. et Mme LUTKOSKI & M. et Mme JOLY

Le règlement du PLU précise les contraintes liées aux bâtiments « remarquables ». L'étoile manquante va être ajoutée sur le document graphique.

2.7.8. – R8 déposée par l'APPR

L'interposition mentionnée va être supprimée du règlement. Les autres propositions vont être étudiées, étant précisé qu'un gros travail a déjà été réalisé afin d'améliorer le règlement de la zone de Port-Ripaille et de le rendre cohérent avec celui de Thonon.

Il serait souhaitable que les deux entités se prétendant représentatives s'accordent pour uniformiser leurs demandes, dans un souci d'intérêt général.

2.7.9. – R9 déposée par M. Laurent BAILET

Les points relatifs au règlement vont être étudiés.

2.7.10. – R10 déposée par M. Olivier JACQUEY (SAEME)

Les propositions émises vont être étudiées.

2.7.11. – R11 déposée par M. Arnaud BEIN (Union Syndicale Port-Ripaille)

Les propositions émises vont être étudiées. Il serait souhaitable que les deux entités se prétendant représentatives s'accordent pour uniformiser leurs demandes, dans un souci d'intérêt général.

2.7.12. – R12 déposée par M. PRIM

La distance à respecter entre toute construction et les limites séparatives est effectivement avant tout le h/2. Pour le reste, il n'y a pas d'incohérence : moins le secteur est dense, plus le retrait est important.

2.7.13. – R13 déposée par anonyme

La liste des emplacements réservés figure dans le règlement. Par ailleurs, la règle de hauteur en zone Up n'a pas été modifiée (9 m).

2.7.14. – R14 déposée par M. Raphaël DRUAIS (Les Apprentis d'Auteuil)

Il est bien dommage que cette requête n'ait pas été formulée bien plus tôt car à ce stade de la procédure, il n'est plus possible d'introduire un nouveau STECAL dans le PLU.

2.7.15 – R15 déposée par Jérémie HARNIE-COUSSAU (SNCF)

Comme pour toutes les PPA, la commune va étudier les observations émises.

3. L'AVIS DES PPA

3.1. Avis de la CCI

Les deux premiers points vont être étudiés mais semblent ne pas devoir être pris en compte. Quant à la gestion des terres inertes, il s'agit d'une problématique qui paraît devoir être appréhendée à l'échelle intercommunale.

3.2. Avis du Département

Les sujets relatifs aux routes départementales et aux itinéraires de promenades vont être pris en compte. Quant au projet du collège, la commune regrette de ne pas avoir été associée à son élaboration. Mais si les services du Département transmettent les études de faisabilité évoquées, l'OAP sera adaptée en conséquence. Un courrier a d'ores et déjà été adressé au Département en ce sens. Par ailleurs, la commune regrette que l'avis du Département n'évoque ni les projets de voirie structurants envisagés en entrée de ville Ouest, ni le sujet de la ViaRhôna.

3.3. Avis de la CDPENAF

La zone 2AU va être supprimée et les reclassements proposés étudiés. La commune souhaite bien évidemment poursuivre la réduction du potentiel de consommation foncière, afin de tendre vers les 15 ha. Les remarques relatives au règlement des zones A et N vont être prises en compte et les recommandations formulées étudiées.

3.4. Avis de l'ARS

Les demandes formulées vont être prises en compte, dans la limite du champ d'application du PLU.

3.5. Avis de la CCPEVA

Les observations (et non pas réserves) formulées vont être prises en compte.

3.6. Avis de l'INOQ

La zone 2AU va être supprimée, mais pas la zone 1AUe s'agissant d'un projet d'intérêt général (collège). Les emplacements réservés n°2 et 5 vont être maintenus car leur tracé a été étudié afin de ne pas « fragmenter » des espaces agricoles.

3.7. Avis de la ville de Thonon

La commune prend acte de l'avis favorable mais n'entend pas donner une suite favorable aux recommandations émises.

3.8. Avis de MRAE

Les demandes formulées vont être prises en compte, dans la limite du champ d'application du PLU.

3.9. Avis du SIAC

Les demandes formulées vont être prises en compte.

3.10. Avis de RTE

Les demandes formulées vont être prises en compte ou étudiées pour ce qui est de la compatibilité avec les espaces boisés classés (sujet à évoquer avec la DDT).

3.11. Avis des services de l'Etat

La zone 2AU va être supprimée et les reclassements proposés étudiés. La commune souhaite bien évidemment poursuivre la réduction du potentiel de consommation foncière, afin de tendre vers les 15 ha. Les remarques relatives au règlement des zones A et N vont être prises en compte et la conformité du PLU avec la loi littoral approfondie. Les différentes recommandations formulées vont également être prises en compte, dans la mesure du possible.

La commune souhaite poursuivre le travail et les échanges très productifs avec la DDT, afin d'améliorer au maximum la qualité du document final et d'en renforcer la sécurité juridique.

3.12. Avis de la SNCF

Les demandes formulées vont être prises en compte ou étudiées pour ce qui est de la compatibilité avec les espaces verts à protéger (sujet à évoquer avec la DDT).

4. QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

4.1. Les avis des PPA

Les demandes et recommandations formulées par les PPA vont être prises en compte, dans la limite du champ d'application du PLU et dans la mesure où elles ne contreviennent pas aux souhaits de la commune. Les réserves émises ont d'ores et déjà été étudiées, en vue de les lever. Il convient effectivement de traiter chaque demande le plus précisément possible, afin de ne pas fragiliser le document final.

4.2. Les déclassements de parcelle

La commune a bien conscience des conséquences d'un déclassement de parcelle et a d'ailleurs fait le maximum pour qu'il y en ait le moins possible. Cependant, la nécessaire prise en compte des différentes contraintes s'imposant à la commune (limitation de la consommation foncière, resserrement de l'enveloppe urbaine, OAP avec densité minimale de 65 logements à l'hectare pour les terrains nus de plus de 2500 m², loi littoral...) a entraîné ces quelques déclassements et, plus encore, empêché le reclassement d'autres parcelles.

Certaines situations vont être réétudiées mais la localisation de ces parcelles n'est pas compatible avec l'instauration d'une OAP répondant obligatoirement à des objectifs de densité ou, tout simplement, avec un projet quel qu'il soit en raison par exemple de contraintes d'accès ou encore de desserte par les réseaux.

Une autre solution pourrait consister à ne déclasser qu'une partie d'un terrain (de façon à ce que sa surface n'excède pas 2500 m²) mais il faut, le cas échéant, que cela convienne au propriétaire concerné et, en parallèle, que cela ne soit pas considéré comme un détournement de la règle par les services de l'Etat.

Par ailleurs, si le passage (ou le maintien) en zone agricole d'un terrain non exploité (particulièrement au cœur de la plaine d'Amphion), est susceptible de fragiliser juridiquement le PLU, la réponse à apporter pourrait être de le classer en zone naturelle.

Enfin, la commune n'est pas opposée au principe d'explicitier chaque cas de façon pédagogique, mais pour s'y être déjà attelé, le service de l'urbanisme peut témoigner du fait que les intéressés ont toujours du mal à intégrer les justifications apportées.

4.3. Le règlement de Port-Ripaille

Comme évoqué précédemment, un gros travail a été réalisé afin d'améliorer le règlement de la zone de Port-Ripaille et de l'uniformiser avec le PLU de Thonon. Les propositions architecturales émises par l'Union syndicale et l'APPR vont être étudiées ; l'objectif de la commune étant que le règlement permette au maximum de conserver les caractéristiques de la cité lacustre sans pour autant empêcher son évolution.

Espérant que les réponses apportées vous permettront d'établir votre rapport et vos conclusions, et demeurant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire-enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Jacques GRANDCHAMP

