Département de la Haute-Savoie (74)
Ville de Publier

# Plan Local d'Urbanisme

## *Rapport de présentation*

## Volet 2 :

## *Justifications*

Version arrêtée le 26/05/2025 et approuvée le 19/01/2026

# Table des matières

**Préambule : le volume « *Justifications* » du Rapport de Présentation ..... 3**

Le volume « *Justifications* » du Rapport de Présentation ..... 4

**I. Du Diagnostic Territorial au Projet d'Aménagement et de Développement Durables ..... 5**

A. Les grands enjeux du diagnostic et les enjeux issus de la concertation ayant conduit au PADD ..... 6

B. Les axes du PADD ..... 6

**II. La justification du projet ..... 33**

A. L'offre de création de logements ..... 34

B. Mise en œuvre du projet et consommation d'ENAF – artificialisation des sols ..... 34

**III. La traduction du PADD dans le règlement ..... 70**

A. La justification des choix opérés pour la délimitation des zones ..... 71

B. La justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation ..... 71

C. La justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R.151-2.2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R.151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1) ..... 71

D. La justification des différences entre les règles (art. R151-2.2) ..... 71

**IV. Caractérisation des secteurs touchés par la révision du PLU ..... 108**

# Préambule :

# Le volume « *Justifications* »

# du Rapport de Présentation

# Le volume « *Justifications* » du Rapport de Présentation

Au sein du Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme, ce deuxième volume explique les choix retenus, conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme :

- Pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Pour l'élaboration des règlements écrit et graphique.

# I. Du Diagnostic Territorial au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

# I. Du Diagnostic Territorial au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## A. Les grands enjeux du diagnostic et les enjeux issus de la concertation ayant conduit au Plan d'Aménagement et de Développement Durables

## B. Les axes du Plan d'Aménagement et de Développement Durables

## Préambule

L'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le Règlement Ecrit et Graphique.

La définition du projet urbain de Publier s'inscrit avant tout au sein d'un contexte territorial de projet, marqué par une diversité de situations et de projets déjà engagés. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables a été un document élaboré de manière concertée avec l'ensemble des élus, les personnes publiques associées et la société civile, ce qui en fait un document exprimant les ambitions politiques portées par les élus pour répondre aux enjeux croisés et prospectifs du territoire communal.

Ainsi, l'élaboration du PADD s'est organisé autour :

- De commissions thématiques d'approfondissement des enjeux du Plan Local d'Urbanisme en octobre 2023,
- D'une réunion de Personnes Publiques Associées (PPA) de présentation et d'échanges du diagnostic territorial et du PADD en janvier 2024,
- De présentation des différents éléments en réunion publique en janvier 2024.

Le PADD, partagé largement, a été amendé puis débattu en conseil municipal en mars 2024. Ce PADD définit : « *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, [mais également] les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » (art. L.151-5 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, il en ressort un document articulé autour de trois grands axes :

- Axe n°1 : Poursuivre le développement de la commune,
- Axe n°2 : Renforcer le dynamisme de la commune,
- Axe n°3 : Aménager durablement la commune.

Forts d'une prise de conscience des fragilités du territoire d'un côté, mais aussi d'une volonté assumée de faire valoir ses nombreux atouts de l'autre, les élus se sont mobilisés pour retranscrire un véritable désir d'engagement et d'action pour le développement du territoire communal dans la quinzaine d'années à venir.

Publier connaît depuis plusieurs années une forte croissance de population et une mutation importante de l'offre de logements, qu'il convient dorénavant de mieux cadrer et de phaser pour les prochaines années. Plusieurs phénomènes sociétaux s'exercent aujourd'hui sur la commune et se doivent d'être anticipés (vieillissement de la population, décohabitation, faible ancrage territorial,…) ; par ailleurs, Publier compte plusieurs bâtiments architecturaux et ensembles paysagers qu'il convient de préserver. Dans un contexte de dérèglement climatique, les orientations du projet permettent de s'orienter vers un aménagement plus durable, en lien avec les capacités et les ressources du territoire et permettant de répondre aux aspirations des habitants et usagers de la ville.

La stratégie communale développée dans ce document vient apporter une réponse claire aux enjeux identifiés dans le diagnostic, socle de connaissance du territoire.

## Une croissance démographique continue et dynamique marquée par un solde migratoire important

Une forte croissance démographique portée depuis toujours majoritairement par le solde migratoire oscillant entre 0,8 %/an et 3,5 %/an. Dernièrement ce dernier s'affiche à 1,2 %/an contre 1,1 %/an au sein du territoire de la CCPEVA.

### Les enjeux

- Un nécessaire phasage du développement bâti pour l'adapter aux capacités de gestion de la ville et aux besoins induits par les équipements (réseaux, infrastructures scolaires),
- Pérenniser les nouveaux arrivants sur la commune et favoriser une certaine stabilité dans la population,
- Renforcer l'attractivité résidentielle de la commune pour assurer le maintien des nouveaux habitants et renforcer le lien social entre habitants et veiller à la bonne intégration des nouveaux habitants et à (re)créer un sentiment d'appartenance à la commune dans un souci de cohésion sociale, bâtie sur une offre de services et d'équipements accessibles à tous.

## Des profils hétérogènes marqués par un vieillissement progressif de la population

Une population jeune et familiale qui se maintient malgré une tendance à la diminution de la taille moyenne des ménages et au phénomène de vieillissement de la population grandissant.

Une augmentation des cadres supérieurs au sein de la commune.

Des niveaux de vie plus élevés qu'à l'échelle départementale.

### Les enjeux

- Une adaptation nécessaire des types de logements afin que les ménages de petites tailles (jeunes couples, familles monoparentales) puissent continuer à trouver une offre compatible avec leurs besoins nouveaux et spécifiques,
- Une adaptation et une anticipation nécessaire de l'offre de logements, d'équipements et de services en termes de nombre et de typologies au regard des tendances récentes : vieillissement de la population.

## Une part importante de personne travaillant hors de la commune de résidence

| **Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant dans la zone** *Source : INSEE* | | | |
|---|---|---|---|
| **Travaillent :** | **2008** | **2013** | **2019** |
| **dans la commune de résidence** | 24,7 | 24,9 | 24,8 |
| **dans une commune autre que la commune de résidence** | 75,3 | 75,1 | 75,2 |

Plus de 75 % de la population travaille dans une autre commune, et ce de manière constante depuis 2008. Du fait de l'offre assez faible en transports alternatifs à la voiture individuelle, la majorité de ces déplacements domicile-travail s'effectue en voiture (81 %).

Une desserte routière convenable, mais un manque d'alternatives à la voiture individuelle.

Un réseau de sentiers et de chemins piétons ne permettant pas de rejoindre les deux principaux sites (le Chef-Lieu actuel et Amphion-les-Bains) difficilement atteignables par voies douces, et présentant des discontinuités et un manque de visibilité.

### Les enjeux

- Proposer des aménagements sécurisés pour les piétons en priorité au sein du territoire,
- Rendre lisible et améliorer la continuité du réseau de chemins et sentiers piétons et cyclistes pour permettre un maillage homogène de la commune,
- Valoriser les lieux d'activités par la qualité des espaces publics,
- Donner plus de place au piéton, rendre ses déplacements sûrs et agréables, lui donner accès aux commerces et aux services sans qu'il ait besoin de prendre son véhicule pour passer de l'un à l'autre,
- Limiter le stationnement devant les locaux permet de valoriser vitrines, devantures et terrasses et facilite le « *parcours commercial* » piétonnier des habitants et des usagers de la commune.

## Un rythme de construction soutenu sur les cinq dernières années

**Evolution du nombre de logements par catégorie depuis 1968**
*Source : INSEE*

**Nombre de logements autorisés par type entre 2012 et 2021**
*Source : SITADEL*

**Nombre de résidences principales selon le type de logements**
*Source : INSEE*

**Nombre de logements commencés par type entre 2020 et 2022**
*Source : INSEE*

Un parc de logements en mutation représenté par une majorité de maisons individuelles, un déficit de petits logements et une majorité de propriétaires.

Un rythme de construction soutenu et en augmentation, représenté majoritairement par des constructions d'ensembles collectifs.

Un marché de l'immobilier très tendu à la location et tendu à l'achat.

### Les enjeux

- Limiter les départs et stabiliser les ménages par l'adaptation de l'offre des logements,
- Adapter les types de logements afin que les ménages de petites tailles puissent continuer à trouver une offre compatible avec leurs besoins nouveaux et spécifiques,
- Favoriser l'installation et le maintien de la population, avec des formes bâties adaptées :
  - Anticiper et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures alternatives,
  - Prendre en compte les besoins en logements des nouveaux ménages (familles monoparentales, personnes seules, ménages précaires),
  - Proposer une offre de logements accessibles financièrement aux jeunes ménages pour faciliter leur installation et leur parcours résidentiel à long terme sur la commune.

## Une pression foncière à anticiper au regard des mutations en cours

Une trentaine d'opérations en cours ou à venir, susceptibles de générer de la consommation d'espaces NAF (postérieures à 2021) ont été recensées par la Commune de Publier.

**Les projets en cours et à venir**

*Source : Commune de Publier*

*Une pression foncière à anticiper au regard des mutations en cours*

Projet de lotissement

Projet de collège

Permis de construire délivré

Opération réalisée non cadastrée

Permis de construire délivré

Opération réalisée non cadastrée

Opération réalisée non cadastrée

Permis de construire délivré

Opération réalisée non cadastrée

Opération réalisée non cadastrée

Permis de construire délivré

Opération réalisée non cadastrée

*Une pression foncière à anticiper au regard des mutations en cours*

Opération réalisée non cadastrée

Opération réalisée non cadastrée

Permis de construire délivré

Permis de construire délivré

Opération réalisée non cadastrée

Opération réalisée non cadastrée

Opération réalisée non cadastrée

Permis de construire délivré

Opération réalisée non cadastrée

Opération réalisée non cadastrée

Permis de construire délivré

Opération réalisée non cadastrée

Projet de lotissement

Projet de lotissement

## Le contexte règlementaire

Le SCoT du Chablais, approuvé en 2020 s'impose dans un rapport de compatibilité à Publier. Ce dernier définit plusieurs principes, rappelés ci-après, qui ont également conduit les élus à se positionner pour intégrer les enjeux portés par l'aménagement territorial du secteur.

Le SCoT du Chablais a pour ambition de structurer le territoire à travers la définition d'une armature territorial et via la mise en avant d'un projet multimodal.

Dans cette armature, Publier bénéficie du statut de « *cœur urbain* » : « *Le cœur urbain a un rôle moteur dans la structuration du territoire, d'attraction et de polarité pour l'accueil de population, d'activités et d'équipements et de services. Il doit maintenir une dynamique d'accueil de population résidente en lien avec la présence de services structurants.* »

**L'armature territoriale du SCoT du Chablais**

*Source : SIAC du Chablais*

## La lutte contre l'étalement urbain résidentiel

Le SCoT définit des principes de lutte contre l'étalement urbain par des enveloppes urbaines maximales à ne pas dépasser pour la vocation résidentielle et des principes de densités pour les nouvelles opérations.

**Créer un urbanisme plus durable, agréable à vivre, économe en foncier :**

La limitation de la consommation d'espace constitue le principe de base du SCoT :

- Une division par deux des tendances de consommation passées, tout en conservant une démarche de projet (en n'abordant pas la question foncière comme le seul enjeu),
- Des perspectives de développement corrélées avec les possibilités d'optimisation des tissus bâtis existants, et des potentialités de développement au sein l'enveloppe urbaine.

**La Commune de Publier bénéficie du statut de « *cœur urbain.* » :**

En ce sens elle est concernée, dans un rapport de compatibilité avec le SCoT :

- Par une densité moyenne minimale globale de 65 logements / ha,
- Une enveloppe foncière maximale de 15 ha, en extension urbaine et pour l'urbanisation des tènements fonciers de plus de 2 500 m².

| | Cœur urbain | Pôles Structurants | Pôles d'interface urbaine | Stations | Villages | Total EPCI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Thonon Agglo** *Répartition d'hectares permettant l'accueil de population, en prenant en compte les taux de variations actuels, en lien avec les bassins d'emplois, les équipements et les grands axes de transport.* | 38 ha | 119 ha | 28 ha | - | 144 ha | **329 ha** |
| **CCHC** *Répartition d'hectares intégrant la volonté forte de développement de résidences principales.* | - | 15 ha | - | 29 ha | 31 ha | **75 ha** |
| **CCPEVA** *Répartition d'hectares prenant en compte la tendance d'évolution de la population et intégrant l'enjeu de limitation de la production de résidences secondaires.* | 23 ha | 24 ha | - | 10 ha | 53 ha | **110 ha** |

**L'enveloppe foncière maximale pour le développement résidentiel**

*Source : SIAC du Chablais*

| Niveau d'armature | Densité moyenne minimale globale |
|---|---|
| Cœur urbain | 65 lgts/ha |
| Pôles structurants | 40 lgts/ha |
| Pôle d'interface urbaine | 40 lgts/ha |
| Station | 30 lgts/ha |
| Village | 20 lgts/ha |

**Les objectifs de densité moyenne minimale globale**

*Source : SIAC du Chablais*

## La Loi Littoral

La Commune de Publier est concernée par la loi Littoral. Le SCoT du Chablais intègre les dispositions de cette loi et définit des cartographies permettant la redéfinition à l'échelle locale des enjeux littoraux.

Cette cartographie localise les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation au titre de la loi Littoral. La Commune de Publier est concernée par des coupures d'urbanisation et des espaces remarquables qu'il s'agit de retraduire et maintenir non urbanisés pour leur intérêt environnemental et paysager à travers un zonage et un règlement adapté.

La cartographie fait également apparaitre des espaces proches du rivage au sein desquels la loi Littoral induit un principe d'urbanisation limitée. Cette limite doit trouver une traduction dans le zonage du PLU.

La coupure d'urbanisation traversant la commune d'Est en Ouest doit également être maintenue à travers un zonage et un règlement adapté.

**La carte de la déclinaison de la Loi Littoral**

*Source : SCoT du Chablais*

En parallèle, le SCoT intègre la localisation des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés du littoral.

***« Les agglomérations au sens de la Loi Littoral :***

*Dans les communes littorales, les documents d'urbanisme locaux favorisent les opérations de densification au sein des agglomérations. Ils peuvent néanmoins prévoir des zones à urbaniser en extension des agglomérations dans les conditions décrites dans l'ensemble du DOO.*

*Selon les critères déterminés dans le SCoT, chaque centre-bourg, Chef-Lieu ou centralité principale concerné par l'application de la loi littoral est considéré comme une agglomération.* »

Sur la Commune de Publier, le SCoT définit deux agglomérations correspondant au village portuaire d'Amphion-les-Bains et au Chef-Lieu de Publier. A travers un zonage et un règlement adapté, le PLU doit délimiter à son échelle l'enveloppe urbaine de ces agglomérations et peut permettre le renforcement et la densification de ces espaces.

**La cartographie de localisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés des communes littorales**

*Source : SCoT du Chablais*

## Prévoir des logements pour tous

**Créer un urbanisme plus durable, agréable à vivre, économe en foncier :**

*« La production de logements doit dans un premier temps permettre d'intégrer les dynamiques d'accueil de population, tout en offrant une diversité de typologies de logements adaptées aux populations.*

*La donnée quantitative du nombre de logements à produire en réponse aux besoins d'accueil de population sur le territoire est répartie par EPCI dans la logique intercommunale du SCoT. Ce nombre de logements constitue un cadrage, un repère et en aucun cas un objectif à atteindre. La production de logements programmée à échelle du document d'urbanisme local devra répondre à une logique de projet, un accueil de population estimé induisant un besoin en logements et de fait, un besoin en surfaces justifié. »*

| | **Repère du nombre de logements à produire en réponse aux besoins liés à l'évolution démographique à l'horizon 2040 :** environ 27 600 logements *minimum* à l'échelle du Chablais |
|---|---|
| **Thonon Agglomération** | **17 000 logements** |
| **CCPEVA** | **7 000 logements** |
| **CCHC** | **3 600 logements** |

## La promotion d'une mixité d'habitat

*« Afin de limiter la consommation d'espace dans les communes soumises à une forte démographique, les documents d'urbanisme locaux visent une production maximale de maisons individuelles dans la production de logements, à hauteur de :*

- *20 % maximum dans le cœur urbain, les pôles structurants, les stations. »*

*« En accord avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace, de densité et de mixité de l'habitat, les secteurs d'extension et les tènements stratégiques de plus de 2 500 m² de surface ont vocation à programmer de l'habitat collectif, intermédiaire ou individuel groupé.*

*Ils n'ont pas vocation à accueillir de l'habitat individuel même si sa programmation peut être évaluée au cas par cas, justifiée par le contexte local. »*

## La Charte Intercommunale du SCoT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
PAYS D'ÉVIAN
VALLÉE D'ABONDANCE

**CHARTE INTERCOMMUNALE**

**DE MISE EN ŒUVRE**

**DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE**

Cette charte est la territorialisation des objectifs du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT pour le territoire de la CCPEVA. Elle intègre une volonté d'une planification équilibrée entre habitat, infrastructures existantes et en devenir, services, économie, agriculture et préservation des ressources naturelles et de la biodiversité et transitions écologiques et énergétiques. La présente charte traduit ainsi territorialement les objectifs quantitatifs et qualitatifs du SCoT prescrits ou recommandés pour la CCPEVA de manière cohérente et réfléchie.

La charte répond aux trois défis du SCoT du Chablais qui sont :

- Structurer le territoire en lien avec l'armature territoriale et le projet multimodal,
- Promouvoir le capital nature comme facteur d'attractivité et vecteur de développement,
- Créer un urbanisme plus durable, agréable à vivre, économe en foncier.

Elle répond également aux grands enjeux du SCoT pour le territoire de la CCPEVA qui sont :

- Permettre un accueil de population en cohérence avec les principes de l'armature territoriale (cœur urbain, pôles structurants, villages, stations sur un tissu urbain déjà existant, tout en contenant l'urbanisme,
- Proposer une offre de mobilité complémentaire sur l'ensemble du territoire en lien avec les projets de la CCPEVA et répondre à l'urbanisation qui en résulte,
- Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers,

- Répondre aux enjeux environnementaux et écologiques,
- Promouvoir une qualité architecturale, urbaine et paysagère,
- Permettre le développement économique.

La charte n'est pas un outil juridique opposable ni aux communes ni aux tiers. Elle n'a pas vocation à se substituer aux documents d'urbanisme communaux applicables mais à être un guide pratique pour l'élaboration de plans locaux d'urbanisme ou lors de leur mise en révision. Elle permet, par un panel d'engagements, une meilleure appropriation du cadre réglementaire des prescriptions et des recommandations prévus au SCoT. Elle accompagne l'articulation des documents d'urbanisme locaux avec le SCoT. Néanmoins, elle ne se substitue pas au SCoT et au rapport de compatibilité avec les prescriptions de celui-ci.

A travers la Charte, une répartition des enveloppes foncières pour le développement résidentiel entre les communes de la CCPEVA a été réalisée.

Pour la Commune de Publier, **un potentiel maximal de 15 ha maximum est affiché d'ici 2040.**

Sont comptabilisés, l'urbanisation des secteurs stratégiques/dents creuses de plus de 2 500 m², ainsi que l'ensemble des espaces en extension de l'enveloppe urbaine depuis l'approbation du SCoT (janvier 2020).

| ENVELOPPE FONCIERE CCPEVA | COMMUNES | NOMBRE HECTARES MAXIMUM 110HA<br><br>(urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine et des dents creuses de +2500m² situées dans l'enveloppe urbaine) |
|---|---|---|
| TERRITOIRE DE LA CCPEVA | COMMUNES CONCERNEES PAR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ET DES SAISONNIERS | 6 ha |
| CŒUR URBAIN | EVIAN-LES-BAINS | 8 ha |
| | PUBLIER | 15 ha |
| POLES STRUCTURANTS | ABONDANCE | 6 ha |
| | LUGRIN | 8,5 ha |
| | ST-GINGOLPH | 3 ha |
| | ST-PAUL-EN-CHABLAIS | 5 ha |
| STATIONS | LA CHAPELLE D'ABONDANCE | 4 ha |
| | CHATEL | 4,5 ha |
| | BERNEX | 3,5 ha |
| | THOLLON | 2 ha |
| VILLAGES | BONNEVAUX | 1,5 ha |
| | CHAMPANGES | 4,5 ha |
| | CHEVENOZ | 3,5 ha |
| | FETERNES | 3 ha |
| | LARRINGES | 6 ha |
| | MARIN | 7,5 ha |
| | MAXILLY-SUR-LEMAN | 4,5 ha |
| | MEILLERIE | 1 ha |
| | NEUVECELLE | 7 ha |
| | NOVEL | 0,5 ha |
| | VACHERESSE | 3,5 ha |
| | VINZIER | 2 ha |

## Le développement commercial

**Favoriser l'implantation commerciale dans les centralités et éviter les développements en périphérie :**

Le SCoT identifie pour Publier deux secteurs de centralité dont le rappel des dispositions est précisé ci-après.

En rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- *Niveau d'armature : cœur urbain,*
- *Localisation préférentielle pour tous types de commerces,*
- *Tous formats de vente,*
- *Délimitation du périmètre marchand du centre-bourg par le PLU.*

**Localisation de la centralité :**

Centralité

**Publier : centre-bourg**

**Localisation de la centralité :**

Centralité

**Publier – Amphion-les-Bains : la Rive**

Ces secteurs doivent être délimités précisément par le PLU. Au sein de ces secteurs, il est attendu de veiller à la mise en place de dispositions favorables à la diversité commerciale du centre-bourg et permettant la polarisation de l'offre.

Le SCoT identifie également pour Publier une localisation commerciale périphérique dont le rappel des dispositions est précisé ci-après.

En rappel des dispositions du DOO et du DAAC :

- *Niveau d'armature : cœur urbain,*
- *Localisation de périphérie de niveau 1,*
- *Localisation préférentielle pour des commerces répondant aux achats occasionnels*

*lourds et exceptionnels,*

- *Commerces supérieurs à 500 m² de surface de vente.*

**Localisation de la zone commerciale périphérique :**

Secteur d'implantation périphérique

Ce secteur a vocation à accueillir des commerces répondant aux achats occasionnels lourds et exceptionnels. Tous nouveaux projets d'installation doivent faire l'objet d'un aménagement global définissant aussi bien les réseaux de mobilité que de logistiques ainsi que les modalités d'intégration des locaux dans le paysage afin d'améliorer les qualités architecturales et paysagères du site. La densification de cette zone est souhaitable.

## Les équipements et les infrastructures structurants

**Les principes généraux de mise en œuvre :**

*« Afin d'assurer à la population les services collectifs dont elle a besoin, le territoire doit pouvoir adapter son offre de services et d'équipements. A son échelle, le SCoT prévoit le développement d'infrastructures et d'équipements qui ont vocation à devenir structurants pour l'aménagement du territoire et qui répondent aux ambitions stratégiques portés par SCoT. Sont alors inscrits au SCoT les équipements :*

- *Qui exercent un rôle moteur pour le territoire,*
- *Qui génèrent des flux et des déplacements,*
- *Qui s'appuient sur une aire d'influence supra-communautaire,*
- *Qui connaissent une fréquentation ou une utilisation importante.*

*Le principe de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles s'applique également au foncier réservé pour les équipements, qu'ils soient touristiques ou non. Ainsi, une enveloppe foncière de 28 hectares est déterminée et répartie comme suit :*

| | |
|---|---|
| Communauté de Communes du Haut-Chablais | 8.00 ha |
| Communauté de Communes Pays d'Evian Vallée d'Abondance | 8.00 ha |
| Thonon Agglomération | 12.00 ha |

**La mention de la Charte du SCoT :**

*« Le foncier autour des gares, à conforter ou à créer, devra être maitrisé grâce aux documents d'urbanisme locaux à Evian-les-Bains, Neuvecelle, Lugrin, Meillerie, Saint-Gingolph pour le projet du RER-Sud Léman et à Publier si un arrêt ferroviaire est décidé. »*

**La mention de la Charte du SCoT :**

*« Les équipements structurants pourront se faire dans une enveloppe de 3 ha pour les communes, hors communes dites stations ».*

| | NOMBRE HECTARES MAXIMUM : 8 ha |
|---|---|
| COMMUNES DITES STATIONS | 5 ha (jusqu'à concours de 2ha par commune) |
| CCPEVA | 3 ha |

La Commune de Publier est concernée par :

- La remise en service du RER Sud Léman,
- La création d'un arrêt ferroviaire,
- Le doublement du Pont de la Dranse,
- Le projet de réhabilitation du Port,
- Le projet d'un nouveau Collège.

## Les mobilités

Au sein du SCoT du Chablais, l'enjeu principal est de renforcer le lien entre urbanisme et transport et permettre la réalisation de la stratégie de mobilité du Chablais.

**Les principes généraux de mise en œuvre :**

*« La mise en œuvre d'une stratégie de mobilité volontariste en faveur des transports en commun et des modes alternatifs à la voiture individuelle est souhaitée afin de :*

- *Capter la demande future de déplacements grâce aux transports en commun, au covoiturage et aux modes actifs,*
- *Inciter à l'utilisation de modes de transports compétitifs et complémentaires,*
- *Limiter l'augmentation des déplacements en voiture individuelle, afin de réduire les émissions de GES et de polluants,*
- *Réduire les temps et les besoins de déplacements et d'accès au territoire tous modes ».*

*« Quatre projets structurants induisent une évolution des usages et des habitudes de déplacements :*

- *Le Léman Express,*
- *L'autoroute concédée Machilly-Thonon,*
- *La mise en place d'un transport à haut-niveau de service de Genève à Thonon-les-Bains,*
- *Et la réouverture du RER Sud-Léman. ».*

La localisation de secteurs à urbaniser doit répondre à cet enjeu, en lien avec le projet de halte ou de gare ferroviaire exprimé par la Commune de Publier, en favorisant également les liaisons douces entre les quartiers.

La stratégie mobilité établit une montée en puissance des offres de déplacements entre 2021 et 2035. Au sein de cette stratégie, la Commune de Publier est affichée comme lieu d'intermodalité terrestre, par rapport au tracé du Léman Express à destination d'Evian-les-Bains. En lien avec la mise en place su service, des rabattements modes actifs sont mentionnés, tout comme l'enjeu d'inclure des P+R pour assurer un rabattement efficace et pertinent des territoires voisins non desservis.

Lieux d'intermodalité terrestre (P+R inclus)

Rabattements modes actifs

Axes TC structurants

## L'armature paysagère

**Promouvoir le capital nature comme facteur d'attractivité et vecteur de développement :**

La carte de l'armature paysagère constitue le socle commun du territoire. Sa prise en compte doit s'effectuer tout au long des réflexions. Il s'agira pour chaque collectivité :

- De rechercher la qualité paysagère, urbaine et architecturale dès l'élaboration des documents d'urbanisme locaux,
- De concevoir des projets en intégrant les principes d'un urbanisme durable (qualité des constructions et des espaces publics) quelle que soit leur fonction (résidentielle, économique ou commerciale).

**L'armature paysagère du SCoT du Chablais**

*Source : SIAC du Chablais*

**L'armature paysagère du SCoT du Chablais**

*Source : SIAC du Chablais*

La Commune de Publier est concernée par la préservation et la requalification des fenêtres paysagères, la valorisation des paysages emblématiques de montagne et la valorisation des axes paysagers vitrines le long du Lac.

*« **Préserver et requalifier les fenêtres paysagères :***

*Les documents d'urbanisme locaux précisent et préservent les fenêtres paysagères localisées qui constituent un minima. Ces fenêtres paysagères permettent des points de vue emblématiques et à ce titre ils peuvent faire l'objet de valorisation par des aménagements légers. Ces aménagements doivent avoir un impact visuel limité et préserver les vues. »*

*« **Recomposer et valoriser les axes paysagers vitrines :***

*Les choix d'aménagement préservent ou permettent d'améliorer la qualité paysagère des axes et itinéraires stratégiques notamment dans les entrées et traversées de bourgs qu'ils parcourent.*

*Dans leur conception, les infrastructures intègrent la qualité paysagère en maintenant les points de vue vers les éléments emblématiques du paysage qu'ils permettent, et en limitant au maximum leurs propres impacts paysagers. »*

## Les espaces agricoles stratégiques

Le SCoT a défini des espaces agricoles stratégiques. L'objectif est de conserver les tènements agricoles, d'assurer la pérennité des exploitations et de valoriser le paysage.

**Les orientations applicables aux espaces agricoles stratégiques et aux alpages :**

*« Les documents d'urbanisme locaux traduisent à leur échelle la localisation des espaces agricoles stratégiques cartographiés au SCoT. Ces espaces agricoles stratégiques cartographiés sont un minimum. Les documents d'urbanisme locaux peuvent en localiser d'autres, complémentaires. »*

*« Les espaces agricoles stratégiques et les alpages sont des espaces à préserver. Ils ne sont pas voués à une extension de l'urbanisation qui n'y est pas souhaitée. Toutefois, dans le cas où les documents d'urbanisme locaux envisageraient l'urbanisation ou la construction d'un espace agricole stratégique, celles-ci se font sans contraindre l'activité agricole en place, en cohérence avec les orientations du DOO, être réduite au maximum, être justifiée quant à l'impossibilité de l'éviter et compenser. »*

Il est attendu qu'une part non négligeable des espaces agricoles, permettant d'atteindre un caractère majoritaire (soit a minima la moitié), soit ainsi préservée. Sur la Commune de Publier, ces espaces agricoles stratégiques concernent surtout l'extrême sud de la commune. Ils sont en continuité avec les espaces agricoles de Marin, Champanges et Larringes. Cette partie du territoire communal témoigne de la qualité des espaces agricoles et de leur importance paysagère. Ils agissent comme un véritable lieu de transition entre les bords du Léman et le Plateau de Gavot.

**L'extrait de la carte des espaces agricoles stratégiques du SCoT du Chablais**

*Source : SIAC du Chablais*

## L'armature écologique

Le projet de PLU doit permettre de traduire à l'échelle locale l'armature écologique définie dans le SCoT du Chablais.

**Préserver les fonctionnalités écologiques :**

*« Les documents d'urbanisme locaux précisent les limites des zones localisées sur la carte d'armature écologique. Les périmètres retenus doivent être justifiés sur la base d'une analyse argumentée.*

*Les « zones humides » localisées sur cette carte d'armature écologique constituent une information et valent uniquement présomption d'existence de zones humides au sens L.211-1 du Code de l'Environnement. L'existence de telles zones humides et de leur bassin d'alimentation est précisée dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.*

*Les secteurs dits de « classe n°1 » à savoir les réservoirs de biodiversité des milieux terrestres, aquatiques et des zones humides sont à protéger strictement pour leur richesse en matière de biodiversité. Les nouveaux aménagements, équipements, ouvrages et constructions ne sont pas autorisés au sein des secteurs de classe n°1 et à leur interface directe. »*

Sur la Commune de Publier, l'armature écologique présente plusieurs trames spécifiques à l'échelle du SCoT :

- La présence du réservoir de biodiversité des milieux aquatiques des zones humides (secteur de classe n°1) avec le sous-bassin de la Dranse et le delta de la Dranse qui doit être préservé par un zonage et des trames graphiques et des règles adaptées,
- Un réseau de corridors écologiques et de continuités écologiques notamment via le ruisseau depuis Champanges, les espaces boisés et des espaces agricoles au sud et à l'ouest de la commune qui doivent être préservés dans le projet de PLU,
- Certains secteurs d'espaces naturels et agricoles complémentaires et relais des réservoirs de biodiversité dans le tissu urbain identifiés comme secteurs de classe 2 qui doivent également être préservés dans le projet de PLU.

**L'extrait de la carte d'armature écologique du SCoT du Chablais**

*Source : SIAC du Chablais*

Au regard du contexte territorial, de son évolution passée et à venir, du contexte règlementaire et de la prise en compte des enjeux liés au dérèglement climatique, le PADD a été structuré en 3 axes afin de répondre aux différents sujets soulevés et constatés afin de favoriser le renouvellement urbain, l'amélioration des usages quotidiens, la valorisation du patrimoine, du cadre de vie, le développement des mobilités alternatives…

## Axe n°1 : Poursuivre le développement de la commune, en favorisant l'habitat permanent et en renforçant la mixité de l'habitat et la cohésion sociale

Compte-tenu de l'attractivité résidentielle, économique et touristique du Chablais et en lien avec sa position à mi-chemin entre les villes de Thonon-les-Bains et Evian-les-Bains, Publier fait l'objet d'une forte pression foncière générant une densification des formes bâties vers des logements collectifs, quasiment majoritaires ces dernières années et des prix de l'immobilier en hausse continue.

Cette urbanisation s'est cependant réalisée au coup par coup, selon les besoins et opportunités du moment, sans anticipation de la manière dont les habitants et usagers pratiquent ou pratiqueront la commune, et sans stratégie établie préalablement, ayant ainsi conduit à une consommation importante des espaces agricoles et naturels de la commune. Par ailleurs, le rythme élevé de construction sur la dernière période s'est bien trop souvent accompagné de restaurations infidèles, démolitions et/ou abandons des formes architecturales traditionnelles locales, source d'appauvrissement du patrimoine architectural et paysager de la commune.

Les élus souhaitent ainsi désormais maîtriser et restructurer leur développement urbain, en limitant la consommation foncière et en affirmant la préservation patrimoniale et paysagère, mais aussi en garantissant la production d'une offre de logement diversifiée et attractive pour toutes les générations.

Ce premier axe du PADD met ici l'accent sur l'aménagement attendu de la ville pour les prochaines années. Les objectifs mis en avant évoquent :

- L'accompagnement à la densification et au renouvellement urbain,
- L'organisation du développement de la commune, son animation et son dynamisme,
- La production d'une offre de logements diversifiée et attractive permettant le développement du parcours résidentiel des ménages publiérains pour favoriser la stabilité géographique de la population,
- La préservation de certaines caractéristiques architecturales et identitaires de la ville.

En tant que cœur urbain du SCoT, Publier vise ainsi participer à la production en logements du territoire, mais dans des formes et dans une urbanisation différente des années passées, dans un souci de renforcement des centralités et cœurs de vies et de réponses aux demandes des habitants afin d'améliorer l'ancrage territorial. Pour ce faire, les élus souhaitent affirmer la double centralité historique de la commune représentée par l'affirmation et le réaménagement du Chef-Lieu de la commune et la structuration du cœur d'Amphion, tous deux en pleine évolution, qu'il convient désormais d'encadrer et d'aménager dans le temps via un phasage des opérations.

Afin de maitriser le développement urbain de la commune, en s'appuyant sur sa structuration en bi-pôle, un principe de densification est défini par centralité : des densités fortes sur les deux centralités et leurs abords (secteurs intermédiaires) et des secteurs à préserver de la densification (secteurs pavillonnaires).

Le projet met également en avant la préservation du patrimoine identitaire de la ville (architecturale et paysager) par la préservation stricte du caractère historique typique des hameaux, mais aussi les espaces de nature en ville qui participent à son attractivité et son cadre de vie.

## Axe n°2 : Renforcer le dynamisme de la commune, en soutenant le développement des différents secteurs économiques du territoire

Compte tenu de sa position frontalière avec la Suisse, le Chablais et le bassin lémanique sont pénalisés par la difficulté à retenir leurs résidents actifs : un positionnement géographique qui se traduit par un ratio emploi-actifs faible et une saturation quotidienne de la circulation automobile. Au sein de ces dynamiques, la Commune de Publier se démarque toutefois par la présence d'une Zone d'Activités Economiques de rayonnement intercommunal sur son territoire qui constitue une opportunité de création d'emplois forte pour l'ensemble des communes de la CC PEVA et du Chablais. Parallèlement, le réseau de transports en commun à destination des communes voisines demeure encore peu concurrentiel pour pallier l'usage de la voiture individuelle et les liaisons internes sont en sous nombre.

Par conséquent le projet de la commune vise :

- A améliorer les conditions de circulation automobile via l'intégration du projet d'amélioration des accès aux ZAE de Publier et de Thonon par la réalisation d'un échangeur et d'un pont sur la Dranse,
- A renforcer les modes de déplacements alternatifs et l'offre de transports en communs :
    - Via le projet de création d'un arrêt /d'une gare ferroviaire dans le cadre du projet de RER Sud Léman sur le secteur de la Botte,
    - Via les modes actifs en aménageant des itinéraires cyclables et piétons et en désenclavant certains quartiers.

Dans un objectif de développement de l'emploi local, de maintien du dynamisme économique de la commune et de soutien des filières productives, les élus souhaitent soutenir et maintenir la création d'activités de services commerciales ou artisanales de proximité, en mixité avec l'habitat et affirmer le lien entre le développement économique et celui des transports en commun, en encourageant l'implantation des nouvelles entreprises, de commerces et de services à proximité du futur arrêt de la ligne CEVA sur le secteur de la Botte, dans un objectif de création d'un quartier d'entrée de ville regroupant une mixité d'usages (mobilité, logements, activités de services et activités tertiaires).

Ce deuxième axe du PADD met en avant la structuration de l'offre économique et commerciale, ainsi que l'organisation de l'offre en équipements et de mobilité.

Les objectifs mis en avant évoquent :

- La structuration d'un territoire favorable à l'emploi et à l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle,
- Le renforcement des cœurs de vie/ centralités,
- Le maintien du dynamisme économique de la commune et de soutien des filières productives : le développement de l'activité industrielle et artisanale,
- La structuration de l'offre touristique de la commune.

## Axe n°3 : Aménager durablement la commune en s'appuyant sur ses qualités paysagères et environnementales

Compte tenu de l'identité territoriale qu'elle partage avec l'ensemble des communes des rives du Lac et malgré l'abandon des formes architecturales traditionnelles, source d'appauvrissement du patrimoine de la commune, participant à la banalisation de son paysage, Publier présente encore un paysage littoral emblématique à préserver.

C'est pourquoi les élus souhaitent affirmer leurs engagements vers la préservation des paysages, des milieux naturels, des ressources du territoire et créer les conditions d'une urbanisation s'inscrivant dans l'environnement et les grands paysages remarquables. Plusieurs espaces sont ainsi identifiés dans le projet en tant que secteurs à enjeux de préservation (réservoirs de biodiversités prioritaires ou secondaires, corridors écologiques qui liaisonnent les réservoirs et dont on doit maintenir les continuités, ainsi que les cœurs d'ilots à préserver représentant des espaces de nature en ville dispersée au sein de l'enveloppe urbaine mais qui jouent un rôle important d'un point de vue paysager, environnementale et pour le cadre de vie).

Les élus mettent également en avant la préservation des ressources naturelles tout en composant avec les effets du dérèglement climatique ainsi qu'avec les risques et les nuisances du territoire.

La commune met ainsi notamment en avant la question de l'eau, mais aussi la gestion des eaux pluviales dans un territoire en pente et la prise en compte des nuisances sonores et des pollutions. Ainsi que les thématiques liées à la transition écologique, le développement des énergies renouvelables, la limitation de la pollution lumineuse et des espèces végétales envahissantes…

Ce troisième axe du PADD met en avant la préservation des paysages et de l'environnement, ainsi que la prise en compte du dérèglement climatique.

Les objectifs mis en avant évoquent :

- La préservation des caractéristiques paysagères identitaires des hameaux historiques de la commune et l'encadrement du développement bâti,
- Les objectifs de modération de la consommation d'espace,
- La valorisation du patrimoine architectural local et son authenticité,
- Le confortement et la restauration des trames écologiques,
- La préservation de la ressource en eau,
- La lutte contre les nuisances et les pollutions,
- Le développement et l'encadrement des nouvelles énergies,
- L'adaptation au changement climatique et aux risques.

# II. La justification du projet

# II. La justification du projet

A. L'offre de création de logements

B. La mise en œuvre du projet et consommation d'ENAF – artificialisation des sols

## Le choix d'un scénario de développement dans le cadre de la révision du PLU

Le PLU de Publier permet de structurer l'aménagement communal pour les 15 prochaines années, en s'appuyant sur les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chablais.

En matière de structuration de l'offre de logements, le PLU permet de répondre à l'orientation n°3 du SCoT : « *Développer la mixité de l'habitat et prévoir des logements pour tous*. »

Comme le précise le SCoT : *« La production de logements doit donc dans un premier temps permettre d'intégrer les dynamiques d'accueil de population, tout en offrant une diversité de typologies de logements adaptées aux populations. La donnée quantitative du nombre de logements à produire en réponse aux besoins d'accueil de population sur le territoire est répartie par EPCI dans la logique intercommunale du SCoT. Ce nombre de logements constitue un cadrage, un repère et en aucun cas un objectif à atteindre. La production de logements programmée à échelle du document d'urbanisme local devra répondre à une logique de projet, un accueil de population estimé induisant un besoin en logements et de fait, un besoin en surfaces justifié.* »

A l'échelle de la CCPEVA se sont ainsi environ 7 000 logements à réaliser dans le temps du SCoT à horizon 2040.

Le PLU à travers son PADD à orienter la production de logements dans le sens du SCoT particulièrement au sein de l'axe n°1.3 : « *Garantir la production d'une offre de logements diversifiée et attractive pour toutes les générations.* »

Le PADD définit ainsi les orientations suivantes :

- Permettre la création d'environ 1 300 nouveaux logements à l'horizon 2040, en priorité sur les secteurs stratégiques ciblés par la commune : le Chef-Lieu de Publier et la Plaine d'Amphion-les-Bains-les-Bains soit le maintien d'un rythme de construction de logements de l'ordre de 90 logements/an,
- S'inscrire dans une logique de développement d'une offre diversifiée de logements en termes de typologies afin de maintenir les aînés sur la commune, permettre le maintien et l'installation des jeunes et des ménages avec enfants et ainsi contribuer au développement du parcours résidentiel des ménages publiérains pour favoriser la stabilité géographique de la population,
- Promouvoir une mixité de l'habitat sur le Chef-Lieu et la Plaine d'Amphion-les-Bains-les-Bains, en termes de typologies et d'occupations et le développement de l'habitat à proximité des entreprises (actuelles et à venir) pourvoyeuses d'emploi et du futur arrêt du CEVA,
- Enfin, s'assurer de la qualité de ces projets immobiliers futurs, contribuant à la valorisation de l'image de la ville : définir, dans le respect des seuils fixés par le SCoT du Chablais, des seuils de hauteur et de densité adaptés aux différents secteurs et au contexte littoral de la commune, promouvoir une architecture qualitative respectueuse de son insertion dans son environnement (matériaux, couleurs, implantations) et attentive à la qualité d'usage des logements.

Au regard de la dynamique de croissance de la commune depuis les années 1990 qui, cette dernière décennie, a été fortement accentuée, Publier a connu une forte mutation de sa population et de son offre de logements.

En l'espace d'une décennie la commune a effectivement connu :

- Environ 1 250 habitants supplémentaires (entre 2010 et 2020, source : INSEE),
- Environ 1 290 logements commencés entre 2013 et 2023 (source : SITADEL), soit environ 130 logements/an en moyenne.

Au regard de la dynamique constante, des projets déjà réalisés depuis 2020 (entrée en vigueur du SCoT), des projets connus à venir et du potentiel de densification, la commune affiche ainsi un objectif sur le long terme d'une production d'environ 90 logements/an.

Toutefois, les typologies, les localisations et les densités des opérations sont désormais cadrées et phasées par les orientations et pièces règlementaires du PLU.

Le scénario de développement a constitué une étape importante dans la définition du projet d'aménagement et de développement durables de la révision du PLU de Publier.

Il a tout d'abord permis de fixer un cadre prospectif quantitatif quant au développement souhaité par les élus et de définir des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces.

Le scénario de développement et plus particulièrement la définition du besoin en logements se décompose en deux parties :

- Le nombre de logements à construire pour maintenir la population (« *point mort* » de la construction),
- Le nombre de logements nécessaires à la croissance démographique calculé via le principe du point mort et sur des hypothèses de variations du parc existant et de la typologie des ménages.

## Définition du point mort

Le point mort (ou seuil d'équilibre) désigne le nombre de logements à mettre sur le marché pour assurer le maintien de la population communale sur une période donnée (sur Publier, à horizon 2040). Le point mort est calculé au regard de 4 phénomènes :

**Les 2 phénomènes qui conduisent à la production de logements :**

- Le renouvellement du parc de logements : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés, ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux, activités de services). A l'inverse, des locaux d'activités ou commerciaux peuvent être transformés en logements. Le nombre de logements réalisés par le phénomène de renouvellement du parc est calculé à partir de la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements sur une période donnée,
- La diminution de la taille des ménages : à Publier, comme sur le reste du Chablais, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux et le vieillissement de la population : augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, de décohabitations…

**Les 2 phénomènes qui font également varier le point mort :**

- La variation du parc de logements vacants : l'existence d'un parc de logements vacants aux alentours de 6 % est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. Par ailleurs, une trop faible part de logements vacants entraîne une pression sur le marché du logement qui ne permet pas un « *turn over* » suffisant et entraîne généralement une augmentation des valeurs foncières et immobilières,
- La variation des résidences secondaires et des logements occasionnels constitue le dernier phénomène qui fait varier le point mort, au même titre que les logements vacants. Plus cette part est importante, plus le territoire est considéré comme attractif d'un point de vue touristique, ou voit sa population augmenter en haute saison.

## Définition du point mort prospectif sur la période 2021-2040 (horizon du PLU de Publier)

La temporalité retenue pour le PLU est d'environ 15 ans soit un horizon 2040 (2025-2040). Celle-ci a été définie à partir des données statistiques à disposition lors de la réalisation du PADD, soit les données INSEE 2020 publiées en juin 2023.

Le calcul du point mort et les exercices de prospective ont donc été réalisés pour la période 2020-2040, sur laquelle ont été retranchée l'ensemble des constructions enregistrées entre 2021 et l'arrêt du PLU en 2025, afin de ne conserver que la projection de l'urbanisation pour la période 2025-2040.

**Le renouvellement du parc de logement :**

- Le renouvellement du parc de logements est un phénomène normal et important au sein du tissu urbain. En effet, ce phénomène quantifie les mutations du parc de logements et son renouvellement à travers les opérations de démolition/reconstruction et de changement de destination. Le taux de renouvellement est généralement plus important dans les communes accueillant un parc de logements anciens important,
- De 2014 à 2020, 91 logements par an ont été remis sur le marché par un processus de renouvellement urbain. Ce phénomène peut s'expliquer, soit par la reconversion de bâtiments non résidentiels en logements, soit par la division d'un grand logement

en plusieurs habitations ou le développement d'opérations de densification spontanée en diffus entrainant une mutation importante de la forme urbaine (divisions parcellaires, transformation de logements individuels en opérations immobilières denses, etc.)

- Au cours de la périodicité du PLU (2020-2040), le renouvellement du parc de logements devrait vraisemblablement diminuer, bien que plusieurs opportunités existent encore en matière de renouvellement urbain, et de changements de destinations prévus, dont une majorité est cadrée par des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**Le desserrement des ménages :**

Comme pour la plupart des communes françaises, la taille moyenne des ménages de Publier n'a cessé de diminuer depuis 1968, passant de 3,30 personnes par ménage en moyenne en 1968 à 2,30 en 2020. Cette tendance est comparable aux dynamiques observées sur la CCPEVA, néanmoins, la taille moyenne des ménages Publier s'avère plus importante que celle de l'ensemble de l'EPCI.

Au regard du rythme du desserrement observé au cours des 50 dernières années passées et notamment de la dynamique plus récente, l'hypothèse d'une poursuite du phénomène de desserrement des ménages est donc définie pour la quinzaine d'année à venir, mais dans une proportion plus faible.

En effet, compte tenu de l'ambition des élus de continuer à accueillir des jeunes ménages, des actifs et à permettre aux décohabitants de se loger sur la commune, l'hypothèse d'une diminution du rythme de desserrement des ménages devrait vraisemblablement être amenée à se stabiliser au cours des prochaines années compte tenu de la diminution constatée ces dernières années et du ralentissement constaté (effet de seuil). Les hypothèses définies dans le cadre de l'estimation des besoins en logements s'appuient donc sur ces analyses, avec une taille moyenne des ménages de 2,30 en 2020 et une taille des ménages estimée à 2,25 en 2040, avec un rythme de diminution légèrement plus faible que la tendance observée depuis 2014 (- 0,36 % annuel sur la période 2014-2020), contre - 0,11 % annuel sur la période 2020-2040.

En conséquence, les hypothèses retenues pour la révision du PLU font état d'un besoin d'environ 3 logements par an sur la période 2020-2040, soit 68 logements sur la période.

**La variation des résidences secondaires et logements occasionnels :**

Comparativement à ses communes voisines, la composition du parc de logements de Publier fait état d'une part encore raisonnable de résidences secondaires et de logements occasionnels, qui connaissent d'ailleurs une légère diminution entre 2014 et 2020 (15,8 % en 2014 contre 14,7 % en 2020).

Toutefois, Publier reste une commune attractive touristiquement parlant et son aspect résidentiel est fortement prisé ces dernières années par l'effet de l'agglomération de Thonon-Evian-Publier, ainsi que par l'effet transfrontalier. La commune pâtit notamment d'une concentration de ces occupations de logements sur sa rive lémanique, qui pénalise la bonne rotation des habitants dans son parc de logements et accroit les prix immobiliers du secteur.

A l'avenir, les élus souhaitent ainsi limiter et abaisser la part des résidences secondaires dans le parc aux alentours de 12,0% du parc en 2040 au regard de l'attractivité touristique globale du territoire.

**La variation du parc de logements vacants :**

Un taux de vacance dit « *structurel* » se situe entre 6 % et 7 % du parc de logements et permet de répondre aux évolutions de la demande de logements. Dans le cas de la Commune de Publier, le nombre de logements vacants n'a que très peu augmenté sur la période 2014-2020 passant de 6 % à 7 % soit 67 logements vacants supplémentaires recensés.

Les élus souhaitent toutefois intervenir et lutter contre la vacance pour les prochaines années et affichent donc l'ambition d'atteindre à nouveau un taux de logements vacants d'environ 6 % du parc en 2040. Cette ambition permettrait de maintenir globalement le taux de logements vacants tel que constatés en 2014 (environ 327 logements vacants projetés en 2040), en enrayant la croissance du parc de logements vacants et de maintenir ainsi un taux autour de la fourchette de la vacance « *structurelle* ».

## Synthèse du point mort prospectif sur la période 2020-2040

La somme des hypothèses définies sur les 4 phénomènes mentionnés ci-dessus permet de définir le point mort prospectif, c'est-à-dire le nombre de logements à construire pour maintenir la population de Publier sur la période 2020-2040.

Le point mort s'élevait à 119 logements par an pour la période 2014-2020 ; les scénarios tels que définis prévoient un point mort de 320 logements entre 2020 et 2040, soit 16 logements/an (cf. : détail dans le tableau ci-après).

| | **Point mort rétrospectif** | **Hypothèses retenues pour l'estimation du point mort prospectif sur la temporalité du PLU** |
|---|---|---|
| | **2014-2020** | **2020-2040** |
| **Renouvellement du parc** | 91 logements /an | 166 soit 8 logements/an |
| **Evolution de la taille des ménages** | 12 logements /an | 68 soit 3 logements/an |
| **Evolution des logements vacants** | 11 logements /an | 40 soit 2 logements/an |
| **Evolution des résidences secondaires** | 5 logements /an | 47 soit 2 logements/an |
| **Point mort** | 119 logements /an | 320, soit 16 logements/an |

## Le choix d'un scénario de développement maîtrisé et organisé pour la période 2020-2040

Le scénario prospectif est un objectif quantitatif du développement souhaité pour le territoire à l'horizon du PLU. Celui-ci doit permettre de fixer un cap stratégique visant à définir le niveau et les conditions de développement du territoire au cours des 15 prochaines années en matière de croissance démographique, de production de logements, d'équipements (notamment scolaires), d'emplois, etc.

Les réflexions prospectives menées avec les élus de Publier sur le scénario de développement ont pris appui sur la capacité du territoire à répondre au développement choisi au regard du développement durable, de préservation des paysages, aux ressources… Celles-ci s'appuient également sur la prise en compte des orientations du SCoT du Chablais en vigueur sur le territoire.

Publier connaît une augmentation de population relativement importante depuis les années 1980. Le taux de croissance évolue effectivement entre 1,6%/an et 2,1%/an au plus haut sur la période 2010 à 2015.

Les élus après échanges et arbitrages ont décidé de maintenir un rythme de construction de logements maîtrisé dans le temps.

La commune enregistre aujourd'hui en moyenne 170 constructions par an (moyenne lissée sur la décennie passée) soit environ 119 logements pour le point mort et 52 logements pour permettre la croissance de la population.

Le PADD en lien avec le SCoT du Chablais a indiqué une ambition de maintenir au maximum ce rythme de construction annuel.

Les élus au travers du PLU souhaitent ainsi maintenir ce rythme de constructions de logements mais requestionner notamment leur localisation dans la commune au travers de la redéfinition des zones urbaines et sur la localisation des zones à urbaniser afin de recentrer les fonctions sur les secteurs les plus stratégiques. Par ailleurs, la production de logements devra être diversifiée et plus dense afin de répondre aux besoins identifiés au sein du diagnostic (vieillissement de la population, décohabitation…).

La prospective réalisée dans le cadre du PLU à l'horizon 2040 mentionne une croissance démographique d'environ 1,5 %/an sur la période 2020-2040, soit un nombre de construction de logements de l'ordre de 1 000 logements pour la période du PLU 2024-2040 après retranchement des logements déjà réalisés (environ 493 nouveaux logements réalisés ou en cours depuis 2020, source : Commune de Publier (PC/PA).

| Constat 2014-2020 et prospective 2020/2040 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2014 | | 2014 à 2020 variation annuelle | 2020 | | 2021 à 2040 variation annuelle | 2040 | |
| Population municipale | 6753 | | | 7499 | | | 10 100 | |
| Croissance annuelle | | | 1,76% | | | 1,50% | | |
| Population des ménages | 6750 | | | 7461 | | | 10049 | |
| Taille moyenne des ménages | 2,35 | | | 2,30 | | | 2,25 | |
| Taux de desserrement | | | -0,36% | | | -0,11% | | |
| Parc logements | 3660 | | 80 | 4142 | | | 5447 | |
| Résidences principales | 2860 | 78,1% | 65 | 3248 | 78,4% | | 4466 | |
| Résidences secondaires | 580 | 15,8% | 5 | 607 | 14,7% | | 654 | 12,0% |
| Logements vacants | 220 | 6,0% | 11 | 287 | 6,9% | | 327 | 6,0% |
| Renouvellement /an | | | 91 | | | 8 | | |
| Taux de renouvellement/an | | | 2,48% | | | 0,20% | | |
| POINT MORT | | | 119 | | | 16 | 320 | |
| RENOUVELLEMENT | | | 91 | | | 8 | 166 | |
| VARIATION RES SEC | | | 5 | | | 2 | 47 | |
| VARIATION LOG VAC | | | 11 | | | 2 | 40 | |
| DESSERREMENT | | | 12 | | | 3 | 68 | |
| EFFET DEMOGRAPHIQUE | | | 52 | | | 58 | 1150 | |
| Constructions neuves à réaliser 2020-2040 | | | | | | 74 | 1 470 | |
| Constructions réalisées entre 2021 et 2024 (source commune) | | | | | | | 493 | |
| Nombre de logements restants à produire 2025-2040 | | | | | | 65 | 977 | |
| Nombre de logements restants à construire d'ici 2040 | | | | | | 65 | 977 | |

## La production de logements sociaux

**Le contexte local :**

Le Programme Local de l'Habitat de la CCPEVA est en cours de révision. Dans sa phase de diagnostic, il est précisé que la Commune de Publier est soumise à l'inventaire de la loi SRU.

A l'échelle de la CCPEVA, l'offre se caractérise notamment par :

- Un parc plutôt récent,
- Une majorité de typologies intermédiaires (37 % de T3 et 28 % de T4),
- Un loyer moyen assez élevé à 6,9 €/m²/mois,
- Un taux de vacance très faible (1 %) mais un taux de mobilité classique (10,6 %).

La programmation de logements aidés s'est élevée à environ 943 logements locatifs sociaux entre 2015 et 2022 sur le territoire de la CCPEVA. Une offre essentiellement concentrée sur les communes des Rives du Léman.

Les objectifs de production sur Evian-les-Bains et Publier autour de 40 LLS par an ont permis de largement dépasser les objectifs de la Loi SRU (taux supérieur à 25 % en 2023 sur la Commune de Publier).

Le territoire de la CCPEVA connaît une forte pression de la demande sociale, qui est également en hausse. Fin 2023, 1 172 demandeurs sont en attente d'un logement social pour 217 attributions réalisées sur l'année 2023. Soit une pression de l'ordre de 5,4 demandes pour une attribution, contre 3,3 en 2022.

La réponse à la demande est notamment moins efficace pour les personnes seules, les ménages âgés de plus de 65 ans, les chômeurs, les demandeurs de mutation, les demandes de petits logements.

Sont précisés ci-après les objectifs quantitatifs inscrits dans le PLH suite à la phase de concertation avec les communes (travaux en cours du PLH 2026-2032) :

- Besoins en logements sociaux sur la Commune de Publier sur la période 2026-2032 : 123,
- Dont logements en PLAI : 49,
- Dont logements en PLUS : 62,
- Dont logements en PLS : 12,
- Objectifs en accession sociale : 98.

**Un objectif de maintien du taux réglementaire dans le PLU de Publier :**

Le PLU par son règlement écrit impose la réalisation de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale pérennes au sein des zones urbaines à partir d'un nombre de logements ou d'une certaine surface de plancher. Les OAP prennent également le relais dans la production affinée de logements sociaux sur les deux centralités de la commune : le Chef-Lieu et la Rive, ce qui permettra de maintenir à terme la production de logements aidés à l'échelle de la commune sous diverses formes dans l'objectif de répondre aux demandes et à

la Loi SRU.

En lien avec les typologies de logements de la commune et les conditions de ressources d'une partie du profil de la population, la commune a en effet fait le choix de renforcer la diversification de son offre de logements, d'où le renforcement des règles en matière de typologies à créer au sein du règlement écrit et en fonction des zones, de même que les principes renforcés de création de logements en accession sociale au sein des OAP.

## Les projets en cours, à venir et l'étude de densification

Le territoire communal a fait l'objet d'une sectorisation permettant la mise en œuvre du projet politique et sa structuration.

Ce travail a ainsi permis de définir :

- Les secteurs de développement prioritaire et les secteurs de densification,
- Les ensembles bâtis à préserver pour des enjeux de paysage, de préservation du patrimoine,
- Les secteurs à vocation économiques à renforcer,
- Les équipements touristiques moteurs à valoriser et renforcer,
- Les espaces de nature et les espaces agricoles à préserver.

Afin de spatialiser les objectifs de production de logements, une définition des limites des zones urbaines a été réalisée. Cette dernière a consisté à redéfinir les limites actuelles du PLU en vigueur au regard notamment des enjeux de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), de préservation des paysages et de limitation de l'urbanisation sur des secteurs non prioritaires pour accueillir de nouvelles constructions.

Ci-après sont présentés quelques exemples de limitation des enveloppes urbaines comparativement au PLU actuel. Les exemples présentés sont non exhaustifs. Ils ont vocation à mettre en avant la logique de travail réalisé sur l'ensemble du territoire communal.

## Exemples d'évolutions de zonage

**Petit Bissinges**

Zonage actuel

Photo aérienne

Zonage proposé

Re-délimitation de la zone urbaine « *UC* » au plus près des constructions existantes et exclusion des parcelles AK610, AK611 et AK612 au Nord et AK390 et AK599 au Sud, par leur classement en zone naturelle, inconstructible afin de renforcer la continuité écologique aux abords du Nant dans le secteur du Petit Bissinge.

**Les terrasses d'Amphion**

Zonage actuel

Photo aérienne

Zonage proposé

Re-délimitation de la zone urbaine « *UP* » au plus près des constructions existantes et exclusion des parcelles AR236, AR414, AR413, AR412, AR411, AR162 et AR163, qui représentent une grande propriété boisée et des fonds de jardins aux caractéristiques patrimoniales, écologiques et paysagères dont l'urbanisation serait dommageable, par leur classement en zone naturelle, inconstructible afin de renforcer leur préservation.

**Rue du Senaillet**

Zonage actuel

Photo aérienne

Zonage proposé

Re-délimitation de la zone urbaine « *UP* » au plus près des constructions existantes et exclusion de la parcelle AP036 qui représente un tènement foncier important à dominante naturelle, en extension de l'urbanisation à proximité du golf, dont l'urbanisation n'est pas souhaitable à terme pour des raisons écologiques et paysagères, et notamment au regard des caractéristiques de la zone UP, par son classement en zone naturelle inconstructible.

**Chez Du Forclan**

Zonage actuel

Photo aérienne

Zonage proposé

Suppression de la zone urbaine « *UP* » par son classement en zone agricole inconstructible compte tenu du caractère non urbanisé et agricole / naturel du site et de la pression foncière forte observée sur ce secteur. Exclusion des parcelles OC2009 et 2011 qui représente des tènements fonciers importants, en extension de l'urbanisation, dont l'urbanisation n'est pas souhaitable à terme pour des raisons écologiques et paysagères.

**Beauséjour**

Zonage actuel

Photo aérienne

Zonage proposé

Re-délimitation et reclassement de la zone UL du PLU en vigueur vers un zonage plus stricte « *NL*» qui constitue un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) ayant vocation à encadrer l'évolution des bâtiments existants par leur rénovation réhabilitation, mais l'absence de possibilité de construction neuve en dehors des emprises des bâtiments existants sur le site.

**Chez Demay**

Zonage actuel

Photo aérienne

Zonage proposé

Re-délimitation de la zone urbaine « *UP* » au plus près des constructions existantes et exclusion des parcelles AO243, AO244, AO245, AO246, AO247, AO248, AO249 et AO261, AO262 et AO269 qui représentent un tènement foncier important à dominante naturelle sans accès et à proximité d'un hameau historique de la commune, par son classement en zone naturelle inconstructible, dont l'urbanisation n'est pas souhaitable à terme pour des raisons écologiques et paysagères, et notamment au regard des caractéristiques de la zone UP.

**Fiogère**

Zonage actuel

Photo aérienne

Zonage proposé

Re-délimitation de la zone urbaine « *UP* » au plus près des constructions existantes et exclusion des parcelles AM384, AL287 et AL288 et une partie des parcelles AL272, AL273 et AL279, qui représentent des tènements fonciers en extension de l'urbanisation à dominante naturelle, dont l'urbanisation n'est pas souhaitable à terme pour des raisons écologiques et paysagères, et notamment au regard des caractéristiques de la zone UP, par leur classement en zone naturelle inconstructible.

Le tènement foncier constitué des parcelles AL260 et AL262 et AL277 à AL280, en cours de lotissement, a été classé en zone à urbaniser compte tenu de son caractère lors de la révision du PLU et de sa surface, supérieure à 2 500 m².

**Pré Curieux**

Zonage actuel

Photo aérienne

Zonage proposé

Re-délimitation de la zone urbaine « *UP* » au plus près des constructions existantes et exclusion des parcelles AM42, AM45 et AM46, et une partie des parcelles AM205, AM268, AM232, AM230 et AM228, qui représentent des tènements fonciers en extension de l'urbanisation à dominante naturelle, dont l'urbanisation n'est pas souhaitable à terme pour des raisons écologiques et paysagères, et notamment au regard des caractéristiques de la zone UP, par leur classement en zone naturelle inconstructible.

## L'étude du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine

Les enveloppes urbaines ayant été redéfinies, une étude de densification a ensuite été réalisée afin de prédéfinir les secteurs de projets et d'identifier le potentiel mobilisable à l'échelle communale. L'étude de densification a ainsi été conduite sur l'ensemble des secteurs de développement, à savoir les enveloppes urbaines du PLU.

L'identification du foncier mobilisable s'est portée à la fois sur :

- Les dents creuses (parcelles non bâties),
- Les parcelles divisibles.

**Les parcelles libres**

**Les parcelles libres :**

- Sont des parcelles non bâties de type « dents creuses »,
- Ne font pas l'objet d'un projet en cours de réalisation.

***Critères de sélection*** : ont été retenues les parcelles non bâties, sans minimum de surface imposée, avec toutefois comme critères :

- La possibilité de réaliser a minima 1 logement avec ses accès ;
- L'urbanisation de la « dent creuse » doit rester conforme à la typologie urbaine avoisinante.

**Les unités foncières divisibles**

**Les unités foncières divisibles :**

- Sont de grands terrains partiellement bâtis/ occupés qui pourraient être divisés pour construire de nouveaux logements ou autres projets d'aménagements.

***Critères de sélection*** : ont été retenues les parcelles qui par leurs tailles, dispositions, accès, … ont la possibilité :

- De réaliser a minima 1 logement supplémentaire avec ses accès ;
- De densifier la parcelle donnée tout en restant conforme à la typologie urbaine avoisinante.

En complément du foncier mobilisable identifié au sein des dents creuses et des parcelles divisibles, une étude complémentaire a été mené sur le secteur du Chef-Lieu (Plan Guide), par la suite complétée par une étude de gisements, requalification et programmation du Chef-Lieu réalisée par l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie. Ainsi des scénarii de densification, requalification et de préservation des espaces ont été réalisés.

Ces travaux ont ainsi permis de définir la programmation d'une OAP sur ce secteur et mettre en œuvre un zonage et des prescriptions règlementaires en adéquation avec les résultats des réflexions.

**Les surfaces de foncier mobilisables repérées (cf. : carte présentée ci-après) :**

51 hectares de surfaces mobilisables ont été repérées au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, dont :

- 13,4 ha de « *dents creuses* » : dont certaines libres (9,2 ha) et d'autres qualifiées de « *coups partis* » (4,2 ha), en cours d'urbanisation ou dont l'urbanisation est à venir (PC/PA),
- 13,4 ha de « dents creuses » de plus de 2 500 m², en lien avec la prescription du SCoT du Chablais qui qualifie ces espaces d'extension de l'urbanisation, dont certaines libres (7,8 ha) et d'autres qualifiées de « *coups partis* » (5,6 ha), en cours d'urbanisation ou dont l'urbanisation est à venir (PC/PA),
- Des parcelles divisibles (24,3 ha) : 137 parcelles recensées,
- Du foncier dit « *mutable* » (0,9 ha) : 2 sites pressentis pour de la démolition/reconstruction.

| | | En ha | En nombre | Nombre de logements théorique en densification de l'enveloppe urbaine | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Dents creuses** | Libres | 9,2 | 94 | 9,2 x 40 = **368** | **588** (368 +137 + 83) **– 177** (30% de 588) + 493 |
| | Coups partis | 4,2 | 27 | Coups partis à soustraire : estimés à : • 7 CU/PA • 486 logements (PC/Constructions en cours) | |
| **Dents creuses > 2 500 m²** | En densification (coups partis) | 5,6 | 15 | | |
| | *En extension (zones AU)* | *7,8* | *12* | *A comptabiliser en extension : 476 logements a minima* | |
| **Parcelles divisibles** | | 24,3 | 137 | **137** | |
| **Foncier mutable** | | 0,9 | 2 | **83** | |
| **Total** | | | | **588 + 493** | **411 + 493** = 904 |

**Le calcul théorique du nombre de logements potentiels au sein du foncier repéré :**

Pour rappel, le SCoT défini à la page n°13 des principes de densités moyennes minimales à respecter : « *les secteurs ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme locaux intègrent des objectifs de densité et de typologie d'habitat* ». Pour la Commune de Publier, la densité moyenne minimale s'établit à 65 logements/ha.

Au regard du contexte territorial et de la forte pression sur le territoire, mais aussi de ses

caractéristiques rurales pavillonnaires ayant vocation à être préservées, les densités moyennes minimales ont été appliquées théoriquement à l'échelle des tènements fonciers supérieurs à 2 500 m². Ainsi, 7,8 ha de foncier mobilisable ont été estimés à raison de 65 logements ha, soit 476 logements potentiels estimés a minima. Toutefois, ce nombre de logements a été exclu du calcul puisque considéré comme de l'extension de l'urbanisation et la programmation de logements réaffinée dans le cadre du travail sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Sur les autres parcelles libres (inférieures à 2 500 m²), au regard du contexte territorial et des densités observées, une densité moyenne minimale de 40 logements / hectare a été appliquée théoriquement à l'échelle des tènements fonciers, soit un potentiel de 368 logements au sein du foncier libre.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Libres | 9,2 | 94 | 9,2 x 40 = 368 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| *En extension (zones AU)* | *73 437* | *7,3* | *11* | *A comptabiliser en extension : 475 logements* |

Sur les parcelles divisibles, le principe d'un logement par tènement a été retenu, soit un potentiel de 137 logements au sein du foncier divisible.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Parcelles divisibles** | 243 787 | 24,3 | 137 | **137** |

Sur le foncier urbanisé qualifié de mutable, qui correspond à deux sites urbanisés par des maisons individuelles (avenue de la Rive côté lac (parcelles AK18, AK26, AK27, AK28, AK281) et avenue de la Rive côté Vuarché (parcelles AH462 et AH463). Les projets sont en cours d'instruction sur les deux sites, mais le nombre de logements est estimé à une quarantaine de nouveaux logements sur chacun des sites.

Au potentiel de logements total calculé (588logements potentiels) a été appliqué un coefficient de mutabilité permettant d'intégrer la rétention foncière (contraintes techniques, financières, etc.) de 30 %.

Ainsi il a été estimé 411 logements potentiels au sein des zones urbaines de la commune.

**Les projets en cours ou à venir (cf. : cartes présentées ci-après) :**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Foncier mutable** | 0,9 | 2 | **83** |

Environ 493 logements ont été accordés (via les Permis de construire et les Permis d'aménager) entre 2020 et début 2024. Par ailleurs, plusieurs projets ont été accordés avant juillet 2020, mais n'ont débuté qu'en 2021/2022 (exemples :

- Infinity : 72 logements,
- O'port : 76 logements),
- Verso : 42 logements,
- Le Débarcadère : 40 logements,
- Les Fourches : 49 logements,
- Le Récital : 48 logements,
- Le Bellerive : 40 (AD110 et AD184),
- Coté lac (prochainement achevé) : 21 logements.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Coups partis | 4,2 | 27 | Coups partis à soustraire : estimés à :<br>• 7 CU/PA<br>• 486 logements (PC/Constructions en cours) |
| En densification (coups partis) | 5,6 | 15 | |

Ces logements potentiels ont été ajoutés, sans coefficient de rétention, aux 470 logements potentiels identifiés et soustraits des 1 470 logements issus du calcul du point mort.

## Le foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine croisés avec les projets en cours ou à venir (source : Commune de Publier)

L'étude du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine a été croisée avec les projets en cours et à venir recensés par la Commune de Publier, engendrant (ou non) une création de logements.

Nombre de logements identifés sur le site : 6
Statut : PA

0.

Nombre de logements identifés sur le site : 0

1.

Nombre de logements identifés sur le site : 6
Statut : En cours

2.

Nombre de logements identifés sur le site : 7
Statut : Construit

3.

Nombre de logements identifés sur le site : 0

4.

Nombre de logements identifés sur le site : 0
Statut : Construit

5.

**Nombre de logements identifés sur le site : 20**
**Statut : Construit**

6.

**Nombre de logements identifés sur le site : 1**
**Statut : Construit**

7.

**Nombre de logements identifés sur le site : 1**
**Statut : Construit**

8.

**Nombre de logements identifés sur le site : 72**
**Statut : Construit**

9.

**Nombre de logements identifés sur le site : 3**
**Statut : Construit**

10.

**Nombre de logements identifés sur le site : 3**
**Statut : En cours**

11.

12. **Nombre de logements identifés sur le site : 1**
**Statut : Construit**

13. **Nombre de logements identifés sur le site : 1**
**Statut : CU**

14. **Nombre de logements identifés sur le site : 1**
**Statut : En cours**

15. **Nombre de logements identifés sur le site : 2**
**Statut : PC**

16. **Nombre de logements identifés sur le site : 2**
**Statut : En cours**

17. **Nombre de logements identifés sur le site : 1**
**Statut : Construit**

**Nombre de logements identifés sur le site : 2**
**Statut : En cours**

18.

**Nombre de logements identifés sur le site : 2**
**Statut : PC**

19.

**Nombre de logements identifés sur le site : 32**
**Statut : Construit**

20.

**Nombre de logements identifés sur le site : 14**
**Statut : Construit**

21.

**Nombre de logements identifés sur le site : 15**
**Statut : PC**

22.

**Nombre de logements identifés sur le site : 1**
**Statut : Construit**

23.

**Nombre de logements identifés sur le site : 3**
**Statut : PC**

24.

**Nombre de logements identifés sur le site : 4**
**Statut : PC**

25.

**Nombre de logements identifés sur le site : 0**
**Statut : PC**

26.

**Nombre de logements identifés sur le site : 3**
**Statut : En cours**

27.

**Nombre de logements identifés sur le site : 42**
**Statut : Construit**

28.

**Nombre de logements identifés sur le site : 40**
**Statut : Construit**

29.

**Nombre de logements identifés sur le site : 49**
**Statut : Construit**

30.

**Nombre de logements identifés sur le site : 48**
**Statut : Construit**

31.

**Nombre de logements identifés sur le site : 40**
**Statut : Construit**

32.

**Nombre de logements identifés sur le site : 21**
**Statut : Construit**

33.

**Nombre de logements identifés sur le site : 43**
**Statut : PC**

34.

**Nombre de logements identifés sur le site : 7**
**Statut : PC**

35.

## Le foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine croisés avec les projets en cours ou à venir (source : Commune de Publier)

Ci-dessous, la carte globale de localisation des projets en cours et à venir.

**Le récapitulatif de la programmation logements du PLU au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place dans le PLU sont au nombre de 13 et réparties sur l'ensemble du territoire communal. Cumulées, elles permettent de programmer environ 683 logements dans le temps du PLU. Ces dernières sont pour rappel phasées dans le temps suivant plusieurs temporalités (court, moyen et long terme).

| | | En densification | | | En extension | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Secteur** | **Sous zone** | **surface** | **nombre de logements** | **densité /ha** | **surface** | **nombre de logements** | **densité /ha** |
| **Chef-Lieu** | 1 | | | | 0,4 | 24 | 60 |
| | 2 | 0,1 | 20 | 200 | | | |
| | 3 | 0,2 | 60 | 300 | | | |
| | 4 | 0,12 | 20 | 167 | | | |
| | 5 | 0,53 | 60 | 113 | | | |
| | 6 | 0,5 | 30 | 60 | | | |
| | 7 | 0,2 | 9 | 45 | | | |
| | 8 | 1,5 | 30 | 20 | | | |
| **Châtaigniers** | | | | | 0,5 | 30 | 60 |
| **Fiogère** | | | | | 0,7 | 20 | 14 |
| **Cartheray** | | | | | 0,9 | 68 | 76 |
| **Les Clous** | | | | | 0,5 | 10 | 20 |
| **Parc d'Activités des Vignes Rouges** | 3 | | | | 0,4 | 47 | 118 |
| **Vuarché** | | 0,7 | 50 | 71 | 0,3 | 70 | 233 |
| **La Rive** | | 2 | 65 | 33 | | | |
| **Plaine** | | | | | 0,3 | 20 | 67 |
| **Vieux-Mottay** | | | | | 0,5 | 30 | 60 |
| **Total** | | **5,85** | **344** | | **4,5** | **319** | |
| **Densités moyennes / ha** | | | | **100,9** | | | **80,2** |

Les sites de la Botte, du collège et de Beauséjour n'ont pas vocation à accueillir une programmation de logements.

**Le récapitulatif de la programmation logements du PLU :**

Le PLU estime une production de logements d'ici 2040 d'environ :

- 493 logements via les projets en cours ou à venir depuis 2020,
- 411 logements via le foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine,
- 663 logements via les secteurs OAP.

Soit une production d'environ 1 500 logements sur le temps du PLU, conforme à la projection du calcul du point mort de l'ordre de 1 470 nouveaux logements, coups partis et foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine inclus.

En complément de cette programmation, certains logements seront également créés, par remise sur le marché de logements vacants, par opérations de logements sur des parcelles non identifiées…

## La lutte contre l'étalement urbain résidentiel

Le PLU de Publier a intégré lors de sa révision les principes de modération de la consommation d'espace dans le respect à la fois des orientations du SCoT mais également dans l'objectif d'intégrer dès à présent la règlementation en matière d'atteinte à moyen terme du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

Le PLU traduit ainsi l'orientation n°2 du SCoT : « *Poursuivre la limitation de la consommation foncière en privilégiant le renouvellement urbain* » et notamment les prescriptions en page n°5 et page n°7 rappelées ci-après :

**Page n°5 du SCoT : « *Créer un urbanisme plus durable, agréable à vivre, économe en foncier* » :**

Les documents d'urbanisme locaux définissent les limites des enveloppes urbanisées au plus proche du bâti existant.

Les documents d'urbanisme locaux favorisent, au besoin par une étude de densification, les capacités d'urbanisation au sein de leurs enveloppes urbanisées en programmant :

- L'utilisation des espaces déjà construits par la densification, la restructuration, la réhabilitation voire le renouvellement urbain,
- L'utilisation optimale des espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbanisée.

**Page n°7 : Les dents creuses et espaces interstitiels de plus de 2 500 m² :** constituent des espaces stratégiques pour la densification de l'enveloppe urbaine et participent à l'atteinte des objectifs du SCoT.

A ce titre, les superficies ouvertes à l'urbanisation concernant les dents creuses à partir de 2 500 m² seront considérées dans le décompte de l'enveloppe foncière. Une étude de densification permet de préciser, au besoin, les secteurs qui doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement permettant d'apprécier les objectifs de densité, la typologie de logements, les accès, et la desserte par les transports en commun, etc.

La méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine s'est appuyée sur l'approche méthodologique du SCoT et présentée ci-après).

*Source : SCoT du Chablais*

En matière d'enveloppes foncières, le SCoT définit des enveloppes foncières maximales pour le développement résidentiel, par EPCI et par niveau d'armature territoriale.

**Prescription n°10 :**

| | Cœur urbain | Pôles Structurants | Pôles d'interface urbaine | Stations | Villages | Total EPCI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Thonon Agglo** *Répartition d'hectares permettant l'accueil de population, en prenant en compte les taux de variations actuels, en lien avec les bassins d'emplois, les équipements et les grands axes de transport.* | 38 ha | 119 ha | 28 ha | - | 144 ha | **329 ha** |
| **CCHC** *Répartition d'hectares intégrant la volonté forte de développement de résidences principales.* | - | 15 ha | - | 29 ha | 31 ha | **75 ha** |
| **CCPEVA** *Répartition d'hectares prenant en compte la tendance d'évolution de la population et intégrant l'enjeu de limitation de la production de résidences secondaires.* | 23 ha | 24 ha | - | 10 ha | 53 ha | **110 ha** |

La Charte de mise en œuvre du SCoT établie à l'échelle de la CCPEVA a décliné les enveloppes du SCoT et a ainsi fléché une enveloppe de 15 hectares pour la Commune de Publier pour la période 2020-2040.

Cette enveloppe concerne à la fois l'urbanisation en extension des enveloppes urbaines et les dents creuses de plus de 2500 m² situées au sein des enveloppes urbaines.

Au sens du SCoT, le nombre d'hectares court sur la période du SCoT (2020-2040), à savoir de mi 2020 (juillet) à mi 2040. Au sens de la loi Climat et Résilience, le nombre d'hectares court sur la période de référence, à savoir de mi 2021 à 2040.

Sont ainsi présentées ci-après dans un premier temps, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers constatés entre mi-2020, mi-2021 et mi-2023 (source DDT 74 via l'OCS 74 et source SIAC) puis dans un second temps la consommation d'ENAF et l'artificialisation projetée par le PLU via le classement en zone urbaine et zone à urbaniser.

**L'extrait de la charte intercommunale de déclinaison du SCoT pour la période 2020-2040 :**

| ENVELOPPE FONCIERE CCPEVA | COMMUNES | NOMBRE HECTARES MAXIMUM 110HA (urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine et des dents creuses de +2500m² situées dans l'enveloppe urbaine) |
|---|---|---|
| TERRITOIRE DE LA CCPEVA | COMMUNES CONCERNEES PAR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ET DES SAISONNIERS | 6 ha |
| CŒUR URBAIN | EVIAN-LES-BAINS | 8 ha |
| | PUBLIER | 15 ha |
| POLES STRUCTURANTS | ABONDANCE | 5 ha |
| | LUGRIN | 8,5 ha |
| | ST-GINGOLPH | 3 ha |
| | ST-PAUL-EN-CHABLAIS | 5 ha |
| STATIONS | LA CHAPELLE D'ABONDANCE | 4 ha |
| | CHATEL | 4,5 ha |
| | BERNEX | 3,5 ha |
| | THOLLON | 2 ha |
| VILLAGES | BONNEVAUX | 1,5 ha |
| | CHAMPANGES | 4,5 ha |
| | CHEVENOZ | 3,5 ha |
| | FETERNES | 3 ha |
| | LARRINGES | 6 ha |
| | MARIN | 7,5 ha |
| | MAXILLY-SUR-LEMAN | 4,5 ha |
| | MEILLERIE | 1 ha |
| | NEUVECELLE | 7 ha |
| | NOVEL | 0,5 ha |
| | VACHERESSE | 3,5 ha |
| | VINZIER | 2 ha |

## La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers constatée entre mi-2020 et mi-2023

Au sens de la loi Climat et Résilience (source DDT 74 via l'OCS 74), la consommation d'ENAF constatée entre mi-2020 et mi 2023 s'établit à 1,98 ha.

## L'estimation de la consommation foncière, d'ENAF et de l'artificialisation projetée par les secteurs de développement visés

**Une double compatibilité à terme :**

A terme, le PLU doit présenter une double compatibilité avec le SCoT et la Loi Climat et Résilience. Ont ainsi été repérés les tènements fonciers suivants :

- Hors T0 ou > 2 500 m² : générateurs de consommation foncière au sens du SCoT,
- Hors OCS 74 (mais dans l'enveloppe du SCoT) : générateurs de consommation d'ENAF au sens de la Loi C&R, mais pas de l'enveloppe SCoT.

Le tableau ci-dessous synthétise le repérage de foncier ciblé par un zonage U (urbaine) ou AU (à urbaniser) et la consommation foncière et d'ENAF liée estimée :

| Secteur | Détail | | Surface générant de la consommation d'ENAF au sens de la loi C&R | Surface générant de la consommation d'ENAF au sens du SCoT | |
|---|---|---|---|---|---|
| **AU Habitat (en extension ou >2500m²)** | **Châtaigniers** | 0,5 ha | **Oui (tous les sites) : 4,5 ha** | **Oui : 3 ha** | |
| | **Fiogère** | 0,7 ha | | | |
| | **Cartheray** | 0,9 ha | | **Rive** | 2 ha |
| | **Les Clous** | 0,5 ha | | | |
| | **Genevrilles** | 0,4 ha | | | |
| | **Vuarché** | 0,3 ha | | | |
| | **La Rive** | non | | **Châtaigniers** | 0,5 ha |
| | **Plaine** | 0,3 ha | | | |
| | **Vieux-Mottay** | 0,5 ha | | **Les Clous** | 0,5 ha |
| | **Chef-lieu** | 0,4 ha | | | |
| **AU mixte / habitat en densification :** Chef-lieu/Vuarché (en partie dans T0 / OCS 74) | **Chef-lieu** | 3,2 ha | Non | Non | |
| | **Vuarché** | 0,7 ha | | | |
| **OAP urbanisée :** Botte | Botte (0ha) | | Non | Non | |
| **En extensions de U** hors T0, hors OCS 74 | Chem. de la plante ( 2300m²), Rue du Belvédère (2200m²), Imp. des Hauts d'Evian (2200m²), Chemin d'Avonnex (4000 m²) | | **Oui : 1,2 ha** | **Oui : 1,2 ha** | |
| **Collège** dans T0 mais hors OCS 74 | Equipement communautaire - A faire porter par le SCoT | | **2,8 ha** | Non* | |
| **AU équipement** (dans T0 mais hors OCS 74) | Equipement communal | | **0,9 ha** | Non | |
| **ZAE des Vignes Rouges (hors Genevrilles)** dans T0 mais hors OCS 74 | En extension de l'existant | | **Oui : 3 ha** | Non** | |
| **Coups partis 2021-2025**, DDT74 | | | **1,98 ha** | *Inconnu* | |
| | | **Total** | **14,3** | **10** | |

**Un phasage avec une double compatibilité :**

Selon l'enveloppe du SCoT, la Commune de Publier bénéficie d'une enveloppe mobilisable de 15 ha à horizon 2040 pour la vocation habitat. Selon la Loi Climat et Résilience, l'enveloppe estimée pour la Commune de Publier est d'environ 16 ha à horizon 2040, d'après le calcul suivant :

- Diminution de – 50 %[1] de la consommation d'ENAF à l'horizon 2030, soit : 10,75 ha,
- Puis diminution de – 50 % de l'artificialisation à l'horizon 2040, soit : 5,4 ha.

La consommation foncière, d'ENAF et l'artificialisation de la Commune de Publier à horizon 2040 est estimée à 14,3 ha et s'établit selon le phasage thématique suivant :

| | 2021-2030 | 2031-2040 | Total PLUi |
|---|---|---|---|
| **Les 2 phases de réduction de la loi Climat et Résilience à l'horizon 2050** | Réduction de -50% de la consommation d'espaces NAF par rapport à la période de référence* soit ***10,8 ha maximum.*** | Réduction de -50% de l'artificialisation des sols par rapport à la période de référence* soit ***5,4 ha maximum.*** | +- 14 ha à horizon 2040 |
| **Objectifs du SCoT à l'horizon 2040** | **15** ha mobilisables à vocation d'habitat entre 2021 et 2040 + enveloppe « **économie** » et enveloppe « **équipement** » à mobiliser. | | |
| **Trajectoire PLU « habitat »** | **6,7 ha** à vocation d'habitat | **1 ha** à vocation d'habitat | **7,7** ha |
| **Trajectoire PLU « économie »** | **2 ha** à vocation économique | **1 ha** à vocation économique | **3** ha |
| **Trajectoire PLU « équipement structurant»** | **0,9 ha** à vocation d'équipements | **2,8 ha** à vocation d'équipements | **3,7** ha |

*NB : consommation d'ENAF réalisée entre l'été 2021 et l'été 2023 à déduire : 1,98 ha (source DDT 74 selon OCS 74).*

Au sein de ce phasage, 2,8 ha à vocation économique et 2,8 ha à vocation d'équipement sont portés à l'échelle du SCoT du Chablais :

- Pour le collège, celui-ci représente un équipement structurant pour la CC PEVA au sens du SCoT justifiant la mobilisation de l'enveloppe communautaire (cf. courrier ci-après),
- Pour la Commune de Publier qui accueille une zone d'activités économique structurante à l'échelle de la CCPEVA et du SCoT, le développement économique est permis via le SCoT en plus des 15 ha.

[1] **Consommation 2011-2021 (source DDT) = 21,5 ha.*

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
PAYS D'ÉVIAN
VALLÉE D'ABONDANCE

Publier
Amphion

Publier, le 29 avril 2025

**A l'attention de Mme la Présidente**
Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais
23 Grande Rue
BP 33
74201 THONON LES BAINS CEDEX

**La Présidence**
Réf. : JL/CM/SS
Affaire suivie par : Sandra SERVOZ
Tél. : 04.58.57.03.04
Télécopie : 04.58.57.03.01
Courriel : sandra.servoz@cc-peva.fr

**Objet : Charte intercommunale de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Chablais**

Merci d'écrire de façon impersonnelle à Madame la Présidente pour tout échange administratif

Madame la Présidente,

La charte intercommunale de la communauté de communes Pays d'Evian – vallée d'Abondance pour la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Chablais a été approuvée lors de la séance du conseil communautaire du 12 avril 2022.

L'élaboration de cette charte répond, en l'absence de PLUi, aux prescriptions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT et aux trois défis suivants :
- Défi 1 : structurer le territoire en lien avec l'armature territoriale et le projet multimodal,
- Défi 2 : promouvoir le capital nature comme facteur d'attractivité et vecteur de développement,
- Défi 3 : créer un urbanisme plus durable, agréable à vivre, économe en foncier.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT a défini des enveloppes foncières maximales pour l'urbanisation de chaque EPCI du territoire du Chablais. Ces enveloppes sont réparties entre le résidentiel, les zones d'activités et les équipements structurants et touristiques.

Les enveloppes foncières maximales allouées à la CCPEVA par le SCOT sont de :
- 110 hectares pour le développement du résidentiel,
- 15 hectares pour les zones d'activités économiques
- 8 hectares pour les équipements structurants et touristiques
  - Dont 3 hectares dédiés aux équipements structurants de la CCPEVA
  - Et 5 hectares dédiés aux équipements touristiques des stations

La commune de Publier travaille actuellement sur la révision de son document local d'urbanisme.
Dans le cadre de cette révision, la commune interroge la CCPEVA sur le décompte du foncier dédié à l'implantation d'un collège au regard de l'application de la charte intercommunale du SCOT.

Un collège répond à la définition d'un équipement structurant tel que précisé dans la charte intercommunale : *Un équipement structurant exerce un rôle moteur pour le territoire, génère des flux et des déplacements, s'appuie sur une aire d'influence supra-communale, et connaît une fréquentation ou une utilisation importante.*

L'implantation d'un collège sur la commune de Publier pourrait ainsi entrer dans le décompte des projets structurants de la CCPEVA et consommerait 2,8 ha des 3 ha autorisés par la charte intercommunale.

Par ailleurs, la CCPEVA travaille à la réhabilitation des déchèteries dans le cadre de sa stratégie d'économie circulaire et plus particulièrement dans le cadre du déploiement de son programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA).

Cette stratégie nécessite l'implantation de 3 nouvelles déchèteries à raison de 1ha par déchèterie soit 3 ha. Ces infrastructures d'économie circulaire pourraient entrer dans le décompte de l'enveloppe allouée aux zones d'activités économiques.

En conclusion, nous sollicitons l'avis et l'appui du SIAC en charge de l'application du SCOT concernant :
- Le décompte des 2,8 ha du futur collège dans les 3 ha alloués aux équipements structurants de la CCPEVA,
- Le décompte de 3 ha (pour 3 nouvelles déchèteries) dans les 15 ha alloués aux zones d'activités économiques de la CCPEVA.

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, en l'expression de notre considération distinguée.

**Josiane LEI**
Présidente

**Jacques GRANDCHAMP**
Maire de Publier

Le PLU de Publier par son zonage et ses zones de développement est donc en parfaite comptabilité avec le SCoT et la loi Climat et Résilience concernant la diminution de la consommation d'espace et l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

## La définition des zones urbaines et à urbaniser au regard du T0 du SCoT

*Source : Document de travail d'aide à la définition des zones urbaines et à urbaniser au regard du T0 du SCoT*

| Numéro | Com | Surface |
|---|---|---|
| 1 | Zone 1AUxa - Consommation d'espace | 10985,9 |
| 2 | Zone 1AUxb - Consommation d'espace | 16119,9 |
| 3 | Zone 1AUc - Consommation d'espace | 4298,2 |
| 4 | Zone 1AUa - Consommation d'espace | 10185,6 |
| 5 | Secteur 1AUd1 - Secteur déjà artificialisé au sein de l'OCS 74 (DDT) mais hors T0 | 21349,6 |
| 6 | Secteur 1AUe à vocation d'équipements : accueil du collège | 28142,4 |
| 7 | Secteur constructible >2500 m² | 10564,8 |
| 8 | Parcelle > 2500 m² | 3857,1 |
| 9 | Parcelle > 2500 m² | 2578,1 |
| 10 | Parcelle > 2500 m² | 3033,6 |
| 11 | Parcelle communale, hors T0 du SCoT | 2500,6 |
| 12 | Parcelle > 2500 m² | 4604,4 |
| 13 | Parcelle > 2500 m² | 0,4 |
| 14 | Parcelle > 2500 m² | 6981,2 |
| 15 | Parcelle > 2500 m² | 2799,3 |
| 16 | Parcelle > 2500 m² | 2514,5 |
| 17 | Secteur Up - Parcelle > 2500 m² | 2722,4 |
| 18 | Secteur Up - Parcelle > 2500 m² | 3198,7 |
| 18 | Secteur Up - Parcelle > 2500 m² | 2903,0 |
| 19 | Secteur Up - Parcelle > 2500 m² | 3318,6 |
| 20 | Secteur Up - Parcelle > 2500 m² | 3439,1 |
| 21 | Secteur Up - Parcelle > 2500 m² | 5632,3 |
| 22 | Secteur Up - Parcelle > 2500 m² | 3486,7 |
| 23 | Secteur Up - Parcelle > 2500 m² | 2757,5 |
| 24 | Parcelle communale, hors T0 du SCoT | 2632,9 |
| 25 | Secteur hors T0 du SCoT - Consommation d'espace | 3504,4 |
| 26 | Parcelle communale en extension | 2334,7 |

## La définition des zones urbaines et à urbaniser au regard de l'OCS 74

*Source : Document de travail d'aide à la définition des zones urbaines et à urbaniser au regard de l'OCS74*

| Numéro | Com | Surface |
|---|---|---|
| 1 | Zone 1AUxa - Consommation d'espace | 10985,9 |
| 2 | Zone 1AUxb - Consommation d'espace | 16119,9 |
| 3 | Zone 1AUc - Consommation d'espace | 4298,2 |
| 4 | Zone 1AUa - Consommation d'espace | 10185,6 |
| 5 | Secteur 1AUd1 - Secteur déjà artificialisé au sein de l'OCS 74 (DDT) mais hors T0 | 21349,6 |
| 6 | Secteur 1AUe à vocation d'équipements : accueil du collège | 28142,4 |
| 7 | Secteur constructible >2500 m² | 10564,8 |
| 8 | Parcelle > 2500 m² | 3857,1 |
| 9 | Parcelle > 2500 m² | 2578,1 |
| 10 | Parcelle > 2500 m² | 3033,6 |
| 11 | Parcelle communale, hors T0 du SCoT | 2500,6 |
| 12 | Parcelle > 2500 m² | 4604,4 |
| 13 | Parcelle > 2500 m² | 0,4 |
| 14 | Parcelle > 2500 m² | 6981,2 |
| 15 | Parcelle > 2500 m² | 2799,3 |
| 16 | Parcelle > 2500 m² | 2514,5 |
| 17 | Secteur Up - Parcelle > 2500 m² | 2722,4 |
| 18 | Secteur Up - Parcelle > 2500 m² | 3198,7 |
| 18 | Secteur Up - Parcelle > 2500 m² | 2903,0 |
| 19 | Secteur Up - Parcelle > 2500 m² | 3318,6 |
| 20 | Secteur Up - Parcelle > 2500 m² | 3439,1 |
| 21 | Secteur Up - Parcelle > 2500 m² | 5632,3 |
| 22 | Secteur Up - Parcelle > 2500 m² | 3486,7 |
| 23 | Secteur Up - Parcelle > 2500 m² | 2757,5 |
| 24 | Parcelle communale, hors T0 du SCoT | 2632,9 |
| 25 | Secteur hors T0 du SCoT - Consommation d'espace | 3504,4 |
| 26 | Parcelle communale en extension | 2334,7 |

# III. La traduction du PADD dans le Règlement

# III. La traduction du PADD dans le Règlement

A. La justification des choix opérés pour la délimitation des zones
B. La justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation
C. La justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R.151-2,2), de leur complémentarité avec les OAP (R.151-2,3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R.151-2,1)
D. La justification des différences entre les règles (art. R.151-2.2)

## A. La justification des choix opérés pour la délimitation des zones (art. R.151-2,4 du Code de l'Urbanisme)

La Commune de Publier couverte par le PLU fait l'objet d'un découpage en 4 grandes familles de zones :

**Les zones urbaines dites « *zones U* » :**

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Les zones à urbaniser dites « *zones AU* » :**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation : les zones 1AU, dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

**Les zones agricoles dites « *zones A* » :**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

**Les zones naturelles et forestières sont dites « *zones N* » :**

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

En zone A et en zone N, il est à noter que les extensions et les annexes des constructions déjà existants restent autorisées et sont encadrées par les règles du PLU.

**La constitution du zonage a fait l'objet d'un travail pour :**

- Traduire le projet communal avec un zonage homogène et cohérent sur la base du document en vigueur,
    - Concevoir une base de zonage communal,
- Tenir compte des spécificités communales (armature du PADD notamment),
    - Prévoir des secteurs de zones différenciées selon les caractéristiques locales.

Le plan de zonage exprime l'articulation entre la réalité de l'occupation territoriale et les orientations d'aménagement que la ville a fixées dans son projet urbain (PADD).

Il est la traduction spatialisée du projet d'aménagement et recouvre à ce titre un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du document d'urbanisme. Dans cette perspective, la délimitation des zones résulte de l'application de principes majeurs :

- La prise en compte des caractéristiques des typologies bâties en termes de morphologies et de fonctions,
- L'identification des secteurs ayant un rôle majeur dans l'évolution de la ville et dans les orientations d'aménagement,
- La recherche d'un équilibre entre le développement de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie.

Ainsi le zonage du PLU est composé de :

- **7 zones urbaines à vocation mixte ou dominante résidentielle** (UC en centre-ville, UA et Ui en périphérie du centre, UH pour les treize hameaux historiques, UP concernant les zones pavillonnaires, UN et UR concernant des secteurs à dominante d'habitat individuel aux dispositions spécifiques liées à leur création),
- **1 zone spécifique règlementant les emprises ferroviaires (UF)**,
- **1 zone urbaine à vocation principale d'équipements (UE)**,
- **1 zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques (UX).** Cette zone comprend des sous-secteurs caractérisés par des dispositions particulières aux

vocations existantes ou/et recherchées :
  - Industrielles et artisanales (UX),
  - Mixte (UXm),
  - Et commerciales (UXc),
- **4 zones « *à urbaniser* » :**
  - 1AUa à vocation d'habitat dense,
  - 1AUc à vocation d'habitat moyennement dense,
  - 1AUd à vocation d'habitat mixte dense,
  - 1AUe à vocation d'équipements publics,
- 1 zone agricole (A),
- 1 zone naturelle (N) assortie de sous-secteurs particuliers :
  - Ne : secteur d'équipements et de jardins partagés,
  - Ng : secteur du Golf,
  - Nh : secteur de protection des zones humides et des terrains hydromorphes,
  - Nl : secteur des parcs littoraux ainsi que le secteur de Beauséjour,
  - Np : secteur de protection des captages d'eau potable et minérale,
  - Nr : secteur de protection de la réserve naturelle du Delta de la Dranse,
  - Ns : secteur d'équipements et d'installations éducatifs et sportifs du Domaine de Blonay (STECAL),
  - Ntc : secteur de campings.

## Les zones urbaines à vocation principale d'habitat :

### La zone UC

Cette zone correspondant aux centres d'Amphion-les-Bains et du Chef-Lieu de Publier, à vocation dominante d'habitat dense en mixité éventuelle avec des équipements institutionnels et des activités tertiaires (commerces, services, tourisme).

**La fonction urbaine :**

La zone UC regroupe l'ensemble des grandes fonctions urbaines caractéristiques des centres villes : l'habitat, l'activité artisanale, les commerces et les services ainsi que les équipements.

**Les caractéristiques morphologiques :**

Les deux secteurs sont caractérisés par un caractère central en lien avec une forte densité de construction (emprises aux sols et hauteurs) et une mixité des fonctions urbaines.

Sur le Chef-Lieu, les constructions sont généralement édifiées en ordre continu à l'alignement, sur un parcellaire morcelé et étroit, caractéristique des cœurs de villages historiques.

Sur Amphion-les-Bains, qui constitue une extension récente du vieux village, le parcellaire est plus large et les constructions implantées en retrait du fait de l'opération d'aménagement d'ensemble réalisée sur le secteur.

**Les objectifs :**

L'objectif de la règle d'urbanisme pour les secteurs concernés est de :

- Préserver les caractéristiques morphologiques et urbaines qui fondent la qualité de ces deux centralités, en particulier sur le Chef-Lieu au sein duquel subsistent des constructions anciennes,
- Privilégier le renforcement des deux centralités, avec deux cœurs de ville clairement affirmés par leur position dans le fonctionnement de la commune et leur articulation avec les différents quartiers,
- Optimiser les disponibilités foncières, afin de donner plus de poids aux centralités : conforter leur animation (commerçante), leur attractivité (équipements, conditions d'accès et de stationnement) et leur vitalité (installation d'habitants d'âges et de conditions sociales variées),
- Plusieurs actions engagées ou projetées servent ces objectifs : la mise en valeur du paysage urbain, la réalisation d'actions de requalification urbaine, la structuration de l'offre de stationnement public, l'organisation de l'occupation des espaces publics, l'amélioration et l'organisation des enseignes commerciales.

**Les principes règlementaires :**

- Les dispositions réglementaires sont prévues :

  - Pour permettre l'ensemble des fonctions urbaines présentes et nécessaires dans les centres villes,
  - Pour préserver et règlementer l'implantation et la conservation de la fonction commerciale dans le cœur de ville (règles d'imposition du commerce, limitation de l'offre de services…),
- Les règles d'implantations sont prévues pour maintenir l'organisation agglomérée du centre- ville :
  - Alignement des constructions sur l'espace public,
  - Ordonnancement continu du bâti pour conserver la densité du centre historique,
- L'emprise au sol est limitée à 40 % des unités foncières afin de concilier densification et maintien de l'aération et végétalisation des cœurs d'îlots et un pourcentage de 40 % minimum d'espace végétalisés dont la moitié végétalisée de pleine terre est instauré,
- La hauteur maximum des constructions est organisée pour assurer au mieux l'intégration des nouveaux ensembles dans la continuité de leur environnement, soit une hauteur de 16 mètres,
- Les normes de stationnement sont adaptées à la destination de la construction de façon à éviter de sursaturer l'occupation de l'espace public dans le contexte de nouvelles constructions.

## La zone UA

La zone UA concerne les extensions des deux centralités de Publier à vocation principale d'habitat de moyenne densité dont les dispositions réglementaires tendent à assurer une évolution du parcellaire autorisant de nouvelles constructions s'insérant harmonieusement dans leur environnement sans rupture de gabarits.

**Les objectifs :**

La zone UA correspond à la périphérie immédiate des centralités du Chef-Lieu et d'Amphion-les-Bains. Cette zone se caractérise par un tissu bâti présentant des possibilités d'évolution du bâti existant. Les règles définies dans ces zones ont donc pour objectif de favoriser l'habitat de moyenne densité, en mixité ou non avec des activités (commerces, services, artisanat…) sans pouvoir générer pour autant de nouvelles constructions autres qu'à vocation de logement.

**Les objectifs poursuivis pour cette zone sont de plusieurs ordres :**

- Permettre la gestion des ensembles constitués sans remettre en cause les caractéristiques fortes de leur morphologie tout en permettant leur évolution qualitative,
- Permettre une mixité des fonctions en complémentarité avec l'habitat et au sein du tissu bâti existant,
- Organiser le renouvellement urbain en vue d'une meilleure continuité dans l'environnement et d'une plus grande mixité ou diversité sociale.

**Les principes règlementaires :**

- Les règles d'implantation sont prévues pour maintenir ou favoriser l'organisation aérée du tissu de ces espaces ou ensembles de construction :
  - Implantation en recul de l'alignement,
  - Implantation en retrait des limites séparatives.
- L'emprise au sol est limitée à 35 % des unités foncières afin de concilier densification et maintien de l'aération et végétalisation des cœurs d'îlots et un pourcentage de 45 % minimum d'espace végétalisés, dont la moitié végétalisée en pleine terre, est instauré,
- La hauteur maximum des constructions est organisée pour assurer au mieux l'intégration des nouveaux ensembles dans la continuité de leur environnement, mais dans des hauteurs plus faibles que celles définies au sein de la zone UC, soit une hauteur de 13 mètres.

## La zone Ui

Cette zone correspond aux secteurs de la commune qui ont connu le plus fort développement ces dix dernières années sous forme de collectifs, soit les espaces de transition entre l'actuelle zone U de moyenne densité et l'actuelle zone UP à caractère pavillonnaire.

**Les objectifs :**

Cette zone concerne les secteurs à vocation dominante d'habitat de faible densité dont les

dispositions réglementaires tendent à assurer une densification maîtrisée, en vue de proposer une urbanisation intermédiaire entre les zones urbaines denses et les zones pavillonnaires de faible densité. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de favoriser l'habitat de moyenne densité, sans mixité avec des activités.

Cette zone a été modifiée comparativement au PLU en vigueur notamment afin de répondre à plusieurs enjeux du projet de PADD, concernant le maintien de secteurs pavillonnaires au sein de la commune et d'échelonner les densités des opérations du Sud au Nord de la commune. Sont ainsi concernés par la zone UI les secteurs en mutation/ densification et pouvant accueillir une densification complémentaire dans le temps du PLU.

**Les principes règlementaires :**

- Les règles d'implantation sont prévues pour maintenir ou favoriser l'organisation aérée du tissu de ces espaces ou ensembles de construction :
    - Implantation en recul de l'alignement,
    - Implantation en retrait des limites séparatives,
- L'emprise des constructions est limitée à 30 % de la superficie du terrain et un pourcentage de 50 % minimum d'espace végétalisés, dont la moitié végétalisée en pleine terre est instauré, soit des emprises moins importantes qu'en zones UC et U et une part d'espaces végétalisés et de pleine terre supérieur,
- La hauteur maximum des constructions est organisée pour assurer au mieux l'intégration des nouveaux ensembles dans la continuité de leur environnement, mais dans des hauteurs plus faibles que celles définies au sein des zones UC et U, soit une hauteur de 10 mètres.

## La zone UP

Cette zone correspond aux quartiers d'habitat de forme pavillonnaire de faible densité présentant une certaine homogénéité bâtie et des espaces de nature en ville grâce aux jardins.

**Les objectifs :**

Cette zone a été instaurée pour maintenir des quartiers pavillonnaires au sein de la ville et éviter leur mutation vers des secteurs de logements collectifs/ groupés. Les dispositions réglementaires visent essentiellement à gérer et à pérenniser le caractère résidentiel de faible densité aéré et végétalisé des quartiers d'habitat pavillonnaire.

**Les principes règlementaires :**

- L'emprise des constructions est limitée à 25% de la superficie du terrain en zone UP et un pourcentage de 65% minimum d'espace vert ou paysager est imposé (en pleine terre),
- Des hauteurs des constructions limitées à 9 mètres au point le plus haut,
- Des règles d'implantations et d'insertion paysagère permettant de maintenir le caractère pavillonnaire et paysager de ces quartiers hauts de la ville.

## La zone UH

Cette zone est composée d'un habitat individuel diffus correspond à la dizaine de hameaux historiques de la commune (Amphion village, Le Vuarché, Petit Bissinges, Bissinges, Baisinge, Novery, Avulligoz, Piccolay, Chonnay, La Beunaz, Avonnay, Méserier et Chez Demay), présentant communément, du fait de leurs caractéristiques architecturales, leurs volumes et leurs implantations, une typologie de hameau à préserver et valoriser.

**Les objectifs :**

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour les secteurs concernés est de :

- Préserver les caractéristiques morphologiques et urbaines qui fondent la qualité de ces centralités historiques,
- Préserver et valoriser leur caractère patrimonial et identitaire,
- Permettre l'évolution du bâti existant.

**Les principes règlementaires :**

- Les règles d'implantations sont prévues pour maintenir l'organisation agglomérée des hameaux :
    - Implantation en recul de l'alignement,
    - Implantation jusqu'en limite autorisée afin de conserver la densité caractéristique des villages historiques,

- Compte tenu des tailles des parcelles étroites et morcelées, l'emprise au sol est limitée à 60 % des unités foncières afin de concilier densification et maintien de l'aération et végétalisation des cœurs d'îlots et un principe de maintien de la totalité des espaces libres de constructions en espaces végétalisés est instauré,
- La hauteur maximum des constructions est organisée pour assurer au mieux l'intégration des nouveaux ensembles dans la continuité de leur environnement, soit une hauteur de 13 mètres.

### La zone UN

La zone Un concerne un secteur à dominante d'habitat individuel de moyenne densité (ancienne résidence touristique), dont les dispositions réglementaires visent essentiellement à gérer le bâti existant, sans possibilité de nouvelles constructions, ni de nouvelles extensions.

**L'objectif :**

L'objectif du règlement au sein de ce secteur est de maintenir une constructibilité limitée adaptée à la caractéristique du secteur et de son environnement.

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15 % de la superficie totale de l'unité foncière,
- La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au point le plus haut,
- Par ailleurs, seules les constructions à usages d'habitation sont autorisées, évitant ainsi la dispersion des services/ commerces dans la ville, dans l'objectif de recentrer la mixité dans certains secteurs stratégiques.

### La zone Ur

La zone Ur concerne spécifiquement le village lacustre de Port Ripaille, à vocation de gestion de l'habitat résidentiel (groupé) existant, dans le respect des dispositions qui ont régit sa création.

La zone vise simplement à gérer les constructions existantes et à permettre leurs extensions ou la création d'annexes de manière maîtrisée en lien avec l'environnement du site.

## La zone urbaine à vocation d'activité économique

Pour préserver les emplois et le dynamisme économique de la commune, il est apparu nécessaire de protéger la zone d'activités d'Amphion-les-Bains. Il a donc été fait le choix de maintenir la zone UX existante Ainsi, la présence des activités existantes est reconnue par un classement privilégiant le maintien et l'implantation d'activités.

Afin de permettre à ce secteur d'évoluer, il a été mis en place une zone UX offrant la possibilité d'y envisager divers types d'activités (commerces, bureaux, services…).

Cette zone comprend ainsi :

- Le secteur UXc correspond plus spécifiquement affecté à des activités commerciales d'importance,
- Le secteur UXm correspondant à une friche industrielle ayant vocation à être requalifiée en un pôle d'échange multimodal à vocation d'activités mixtes favorisant notamment l'implantation d'activités tertiaires et de commerces de proximité.

Dans l'objectif poursuivi du PADD de maintenir et de renforcer la vitalité commerciale du centre-ville et du secteur de la Rive, la zone UX ne permet pas l'implantation d'activités commerciales de petites tailles (moins de 300 m²).

## Les zones urbaines à vocation principale d'équipements :

La zone UE est exclusivement réservée à l'accueil des équipements publics ou collectifs, ainsi que des constructions d'intérêt général.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

## La zone urbaine destinée aux emprises ferroviaires :

Les zones Uf concernent des secteurs affectés à des équipements publics et d'intérêt collectif,

ainsi qu'à des constructions ou installations d'intérêt général.

La zone spécialisée réservée au service public ferroviaire comprend les emprises linéaires du domaine public du chemin de fer.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs contraintes et à leurs spécificités, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

## Les zones à urbaniser

**1AUa/ 1AUc/ 1AUd/ 1AUe/ 1AUxa/ 1AUxb :**

Les zones à urbaniser dite zone AU identifient les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les zones AU identifiées permettent de structurer de structurer et finalisation certains quartiers en pleines mutations. Les zones AU permettent ainsi de faire le lien entre les opérations d'aménagements réalisées et celles à venir, afin d'harmoniser les secteurs et de structurer une continuité naturelle entre les espaces bâtis de la collectivité.

La zone 1AUe du Collège est une zone d'extension insérée au sein de l'enveloppe urbaine existante, et comptabilisée dans le foncier futurement artificialisé de la commune. Ce secteur identifié par le Département constitue un site stratégique pour l'accueil du Collège, en bordure de l'Avenue de la Rive, des services de transports, et des équipements sportifs, culturels de la commune.

## La zone agricole

Les zones agricoles sont dites « *zones A* » : « *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* » (art. R.151-22 du Code de l'Urbanisme). La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires.

Seuls quelques aménagements ponctuels en lien avec l'activité agricole sont permis ainsi que les extensions mesurées des constructions existantes.

Cette zone comprend :

- Une zone Abj et Abj1, correspondant à des jardins maraîchers biologiques à vocation d'insertion sociale et professionnelle (labellisé « *Jardin de Cocagne* »). Les constructions nécessaires à l'activité agricole pourront être autorisées dans cette zone, à la condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'entreprise agricole,
- Le secteur Agv, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage (aire dite de « *petit passage* ») aux lieux-dits « *Crétaba* » et « *la Bennaz.* » Cette sectorisation correspond à l'aire d'accueil existante.

## Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont dites « *zones N* » : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues* » (art. R.151-

24 du Code de l'Urbanisme).

Les zones N sont les secteurs stratégiques de la trame verte et bleue du territoire pour :

- « *Préserver le patrimoine naturel existant* » - Orientation n°3.1 du PADD,
- « *Conforter et restaurer les trames écologiques* » - Orientation n°3.2 du PADD.

Les zones N identifiées au sein du zonage concernent les espaces naturels à protéger à un ou plusieurs titres :

- Sauvegarder la qualité des sites, des paysages, et des milieux naturels et boisés, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique, patrimonial et écologique,
- Prendre en compte les contraintes de risques naturels, de nuisances ou de servitudes spéciales (périmètres de captages d'eau potable notamment).

L'état initial de l'environnement montre que certaines parties du territoire communal ont une valeur écologique remarquable. A ce titre, les terrains concernés doivent recevoir un classement en zone naturelle. Ces espaces font l'objet d'un zonage spécifique identifiant l'enjeu écologique particulier.

On distingue la zone N « *classique* », correspondant essentiellement à la partie Sud de la commune (coteau) ou à des secteurs sensibles et à haute valeur paysagère ou environnementale.

Dans le cas particulier de Publier, sont distingués au sein de la zone N, plusieurs secteurs, pour la gestion et la protection desquels une gestion réglementaire différentiée s'impose :

- Ne : secteur naturel à vocation d'espaces verts publics et de jardins familiaux,
- Ng : secteur de gestion des golfs existants (sans constructibilité nouvelle),
- Nh : secteur de préservation des zones humides, et des terrains hydromorphes pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique,
- Nl : secteurs des parcs littoraux (publics ou résidentiels) partiellement bâtis, ainsi que le secteur de Beauséjour, situés à l'intérieur de la bande littorale des 100 mètres (voire au-delà), dont les règles ont pour objet principal la gestion adaptée et la valorisation, dans le respect des dispositions de l'article L.121-11 du Code de l'Urbanisme,
- Np : secteur de protection des captages d'eau potable et minérale,
- Nr : secteur de protection de la réserve naturelle du Delta de la Dranse, valant servitude d'utilité publique,
- Ns : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, à vocation éducative et sportive du domaine de Blonay,
- Ntc : secteur de gestion des campings existants.

Le classement en zone naturelle a également été utilisé pour préserver les parcs urbains ou les parcelles naturelles ou végétalisées en zone bâtie dont l'urbanisation n'est pas souhaitable pour des raisons paysagères ou environnementales.

## La délimitation des zones et le lien avec la loi Littoral

La Commune de Publier est soumise aux dispositifs de la loi Littoral.

Sur la Commune de Publier, le SCoT définit deux agglomérations correspondant au village portuaire d'Amphion et au Chef-Lieu de Publier. A travers un zonage et un règlement adapté, le PLU doit délimiter à son échelle l'enveloppe urbaine de ces agglomérations et peut permettre le renforcement et la densification de ces espaces.

**Cartographie de localisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés des communes littorales**

Source : SCoT du Chablais

Les limites des enveloppes urbaines ont été travaillées en lien avec les enjeux de la loi littoral afin d'éviter toute extension linéaire et afin de travailler en épaisseur dans le respect des dispositions relatives aux espaces proches des rives.

Au sens de la loi littoral, les continuités urbaines ont été respectées dans la traduction du zonage et des éléments règlementaires.

## Les espaces urbanisés

*La notion d'espace urbanisé est une question de fait. L'appréciation de la notion d'espace urbanisé suppose de prendre en compte un certain nombre de critères :*

- *En premier lieu, l'ensemble du secteur dans lequel est situé le terrain et non la seule situation de ce dernier ; le caractère urbanisé du secteur dépend à la fois de la densité de construction et de ses équipements. La notion d'espace ou de secteur urbanisé ne peut être quantifiée et dépend de considérations géographiques ou physiques propres à chaque cas d'espèce ;*
- *En deuxième lieu, de la situation du terrain au sein de cet espace et de sa plus ou moins grande proximité des habitations existantes ainsi que, le cas échéant, des divers obstacles physiques qui peuvent séparer la parcelle des zones d'habitation existantes ;*
- *En troisième lieu, le fait de savoir si ce terrain est séparé ou non par une route ou un chemin des autres terrains.*

*En toute hypothèse, la seule présence de constructions éparses, même à proximité de celle qui est envisagée, ne suffit pas à donner aux lieux la qualification d'espace urbanisé (Conseil d'État, 10/11/2004, Mme Olivier-Delmas).*

*Selon le Conseil d'État, un espace urbanisé au sens des dispositions du III de l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme appartient, par nature, à une agglomération ou à un village au sens du I du même article (Conseil d'Etat, 22/02/2008, Madame Bazarbachi)."*

Le SCoT indique la méthodologie, mais ne délimite pas les espaces urbanisés.

## Les agglomérations

Aux termes du I de l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Selon les critères déterminés dans le SCoT, chaque centre-bourg, Chef-Lieu ou centralité principale concerné par l'application de la loi littoral est considéré comme une agglomération.

La prescription P.117 du SCoT du Chablais précise que « *l'agglomération est considérée à partir d'un ensemble bâti à caractère urbain composé d'un noyau bâti d'une densité relativement importante qui peut comprendre un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre. Le tissu urbain de l'agglomération présente une continuité. Les quatre critères cumulatifs d'identification d'une agglomération sont les suivants :*

- *Densité de constructions particulièrement significative à l'échelle de la commune voire supra-communale ;*
- *Densité de population ou d'activités ;*
- *Continuité du bâti avec des variations de densité possible ;*
- *Centralités principales : fonction polarisante.*

*L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune.* »

**Le Chef-Lieu**

L'agglomération du Chef-Lieu trouve ses limites à l'ouest en limite communale matérialisées par le chemin de la Fin au contact des ensembles agricoles et à l'est par le cours d'eau arboré du Nant.

**Amphion**

L'agglomération d'Amphion trouve ses limites à l'ouest avec le parc du Miroir et la Cité de l'Eau et à l'est par le débarcadère d'Amphion et le Parc Maxima.

## Les autres secteurs déjà urbanisés au sens de la loi littoral

En continuité avec la ville d'Evian-les-Bains, la Commune de Publier est concernée par un espace dit « autre espace urbanisé » au sens de la loi littoral : le hameau de Chonnay.

**Cartographie 8 :** Localisation des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés des communes littorales
*SCoT du Chablais – document arrêté – 14 février 2019*

Source : Occupation des sols – Régie de Gestion des Données des Pays de Savoie (RGD 73-74)

La prescription P.119 du SCoT précise qu' « *un autre secteur déjà urbanisé est considéré à partir d'un groupe de constructions, regroupé et structuré, distinct de l'agglomération ou du village. Il est desservi par les réseaux et présente les signes d'une organisation urbaine. Les cinq critères cumulatifs d'identification d'un autre secteur déjà urbanisé sont les suivants* :

- Densité de l'urbanisation et continuité distincte d'une urbanisation diffuse ;
- Structuration de l'espace par des voies de circulation ;
- Structuration de l'espace par la présence de réseaux (assainissement collectif, électricité, eau, etc.) ;
- Equipement ou lieu collectif ;
- Morphologie du tissu urbain et organisation du tissu bâti.

*L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune.* »

La délimitation des enveloppes urbaines sur ce hameau s'est réalisée au contact des constructions déjà existantes pour ne laisser aucune place à l'extension de l'urbanisation du secteur.

## L'espace proche du rivage

L'espace proche du rivage s'appuie sur les orientations et prescriptions du SCoT, et de sa cartographie. L'espace proche du rivage s'appuie sur l'embouchure du delta de la Dranse à l'Ouest de la commune, puis le long de la Route du Vieux Mottay jusqu'au coteau boisé pour ensuite contourner le Chef-Lieu au nord et s'appuyer sur le boulevard du Golf à partir du cours d'eau du Nant jusqu'en limite Est de la commune.

L'ensemble des tènements libres au sein de ces espaces sont ainsi classés en zones N afin de maintenir les coupures d'urbanisation, les fenêtres paysagères et les espaces de respirations de la commune.

**Carte de la déclinaison de la loi Littoral**

*Source : SCoT du Chablais*

## La bande littorale de cent mètres

Au titre du III de l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite des plus hautes eaux du lac.

Le SCoT ne précise pas la délimitation de la bande littorale.

Le PLU matérialise la bande des 100 mètres au sein du plan de zonage et vient règlementer strictement les usages du sol hors des espaces urbanisés de la bande littorale. Des sous-zonages (Nl : naturel littoral) ont été créés afin de maintenir le caractère naturel de ces espaces dans la bande littorale.

## Enveloppe urbanisée

Le PLU a redéfini son enveloppe urbanisée au plus proches des parcelles urbanisées et ne s'éloigne ponctuellement et légèrement de ces parcelles que pour intégrer un espace interstice, lorsque cela est justifié par une restructuration de cette enveloppe.

Cette délimitation prend en compte également les terrains où des constructions ont déjà été autorisées et/ou des projets sont à venir.

## Délimitation de l'enveloppe urbaine et à urbaniser au regard de la loi littoral

| **Délimitation de l'enveloppe urbaine sur le hameau de Chonnay** au contact des constructions existantes | **Délimitation de l'enveloppe urbaine sur le secteur de la Confrérie** – Resserrement de l'enveloppe urbaine au contact des constructions existantes pour éviter toutes extensions de l'urbanisation |
|---|---|
| | |

Le hameau de Chonnay est un secteur isolé au Sud-Est de la commune classé en Uh. Ce secteur est identifié par le SCoT comme secteur déjà urbanisé (SDU). Ce hameau est situé à cheval sur les communes d'Evian-les-Bains et de Publier, conformément aux dispositions du SCoT qui permet d'étendre l'enveloppe urbaine au-delà du périmètre communal.

Il convient de rappeler que, conformément à la loi Littoral, la densification est possible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des SDU, mais qu'aune construction ne peut être autorisée en extension de ce périmètre.

Constructions et parcelles exclues de la zone urbaine, ces dernières étant peu urbanisées, en discontinuité urbaine et n'ayant pas vocation à être densifiées.

**Délimitation de l'enveloppe urbaine aux Clous / Chez Demay au contact des constructions existantes.** Intégration de la parcelle OC1702 à l'enveloppe au regard d'un projet achevé

**Exclusion de l'enveloppe urbaine de foncier agricole ou naturel au sein de l'agglomération**

Zone 1AU à vocation d'habitat. Zone d'extension urbaine couverte par une OAP, en continuité avec les espaces bâtis. La zone d'extension, entourée d'espace bâti de part et d'autre sans discontinuité, vient combler un interstice et permettre l'urbanisation en épaisseur du tissu urbain existant.

**Exclusion de l'enveloppe urbaine des constructions en entrée de ville Est considérées hors continuité des enveloppes urbanisées au sens de la loi littorale** – discontinuité par la route notamment et non continuité des constructions

Exclusion des secteurs non urbanisés dans la bande des 100m, ces derniers étant non urbanisé.

Zone 1AU, secteur de la Rive. Ce secteur est localisé en grande partie dans la bande de 100 mètres. Toutefois, ce site est aujourd'hui majoritairement artificialisé (espaces de stationnement, capitainerie, bâtiments existants au sud du site) et est bordée de part et d'autres par des espaces urbains constitués.

La définition de la zone AU et de l'OAP réalisée sur le site permet d'encadrer l'urbanisation du secteur conformément à la loi littoral et aux espaces proches du rivage (précisions apportées ci-après).

## Les extensions limitées dans les Espaces Proches des Rives (EPR)

Deux secteurs d'extensions définis par le PLU, encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont au sein des Espaces Proches des Rives (EPR) :

- Le secteur de la Rive ;
- Le secteur de Fiogère.

Le secteur de la Rive est compris dans un interstice au sein de l'enveloppe urbaine existante. Ce secteur au sein des EPR, est encadré par une OAP.

Comme précisé auparavant, le site de la Rive est un site majoritairement artificialisé, et est bordé de part et d'autre par des espaces urbains constitués.

L'OAP de la rive vise à requalifier un secteur déjà artificialisé et partiellement occupé, à partir d'un périmètre déterminé dans le cadre d'une ZAC. Situé dans le village portuaire d'Amphion, ce secteur constitue un site stratégique de requalification de la ville basse, visant à devenir un espace de centralité à vocation mixte, en continuité avec les tissus bâtis existants. Depuis plusieurs années, le site fait l'objet de réflexions d'aménagement.

L'OAP définie permet de limiter la densification du secteur dans le contexte de la loi littoral. En effet, l'OAP vise à permettre la création de logements sur le secteur tout en fléchant les zones d'implantations préférentielles des constructions afin que ces dernières soient au contact direct des espaces déjà urbanisés (à l'Ouest et à l'Est du site de la Rive).

Ainsi, une grande percée visuelle et paysagère sera conservée au sein du site, cette dernière permettant de mettre en valeur l'accès au littoral et le maintien d'une continuité visuel depuis la rue principale vers le lac.

Le site de la Rive étant bordé de part et d'autre de constructions, d'une voirie structurante (l'Avenue de la Rive) et étant majoritairement artificialisé, ce site constitue un espace stratégique en continuité urbaine.

L'OAP permet également de prévoir des principes de voie verte, et espace paysager en bord de lac dans une perspective de mise en valeur du site.

Les principes cumulés de préservation des vues, de coulée verte, d'espace de convivialité à créer, de halle marchande à créer, permettent ainsi de limiter la densification du secteur au sein de l'Espace Proche des Rives et dans la bande littoral.

Le site de Fiogère constitue un ensemble de parcelles inclue au sein d'espace déjà urbanisé. La zone 1AU définie et l'OAP attenante vise à permettre l'urbanisation de ces ténements stratégiques en densification d'un secteur pavillonnaire constitué.

L'OAP permet de mettre en avant des principes de constructions et d'insertion des bâtiments tout en garantissant l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des constructions.

L'OAP vient inscrire des orientations en matière de préservation du cadre de vie, le maintien d'ouvertures visuelles sur le grand paysage et la création d'un espace de convivialité paysager.

Au regard de la localisation du site au sein de l'Espace Proche des Rives, la volumétrie des constructions est limitée afin de s'intégrer au contexte et de préserver les ouvertures visuelles.

La densification du site sera par ailleurs limitée, l'OAP visant la réalisation d'une vingtaine de logements, soit une densité de l'ordre de 28 logements/ ha, bien en deçà des densités moyennes demandées par le SCoT (65 logements/ha). La densité du site a pu être adaptée au contexte patrimonial et des EPR, notamment en visant une plus grande densification sur certaines OAP du PLU, notamment celles du Chef-Lieu.

**Le travail du zonage et des OAP permet donc d'assurer une conformité avec la loi littoral et les espaces proches des rives, tout en assurant la tenue des objectifs visés par le SCoT.**

## B. Justification des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

### Le cadre règlementaire

*Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L.151-6, L151-6-1, L151-6-2, L.151-7 et L.151-7-1 du Code de l'Urbanisme*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1. *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
2. *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
3. *(Abrogé) ;*
4. *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;*
5. *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
6. *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 ;*
7. *7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;*
8. *8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L.141-5-3 du Code de l'Energie ».*

II. « *En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales* ».

III. « *Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »*

« *Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :*

1. *Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;*

2. *Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.* »

Elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans lesdits secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les mettre en cause.

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des différentes procédures d'évolution du PLU.

Les secteurs faisant l'objet d'OAP ont été sélectionnées comme suit :

- Les secteurs de développement stratégiques incluant les ténements fonciers de plus de 2500 m² (en lien avec les prescriptions imposées par le SCoT) ;
- Les secteurs à requalifier/ densifier pour répondre aux objectifs du PADD.

## Les OAP du PLU de Publier

Le PLU affiche 13 OAP permettant d'affirmer et de décliner les orientations du PADD par secteurs en complémentarité du zonage et du règlement écrit. Elles permettent en fonction des secteurs de définir une programmation (logements, mixtes, …) ou encore d'affiner la mise en place ou le maintien de la trame verte et bleue au sein des secteurs urbanisés.

Les OAP sont définies et rédigées de telle sorte à prendre en compte la diversité des situations. Leur degré de précision et les sujets qui y sont développés varient selon :

- La nature des sites et des enjeux ;
- Les études réalisées en cours ou projetées sur certaines parties de la commune (exemple : Chef-Lieu, secteur de la Rive, Beauséjour…) ;

Ces OAP traitent a minima :

- de la vocation principale du secteur (habitat, équipements, économie),
- de l'accessibilité des sites
- de la gestion des franges urbaines
- de la densité à respecter pour les secteurs à vocation d'habitat
- de la programmation à respecter pour les secteurs à vocation habitat (typologies des constructions attendues)
- des échéances provisoires et du phasage des opérations entre elles.

Selon le contexte, elles peuvent :

- préciser les secteurs d'implantation du bâti (en complément du règlement) ou simplement laisser le règlement seul organiser ce point,
- préciser les attendus en terme de végétalisation des parcelles ou simplement laisser le règlement écrit s'appliquer,
- définir les mutualisations d'accès à prévoir et l'organisation du réseau viaire interne,
- définir des espaces préférentiels pour l'implantation des différentes formes urbaines prescrites,
- la nature et la localisation des espaces publics à créer,
- identifier les grands enjeux paysagers à intégrer,
- identifier les franges existantes à protéger ou les franges à créer au sein des secteurs urbanisés.

Au total les OAP sectoriels (en zones U et AU) permettent d'encadrer l'aménagement d'environ 14 hectares et la production d'un potentiel d'environ 663 logements.

En application de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres OAP sont matérialisés sur le règlement graphique du PLU.

En complément des OAP sectorielles, le PLU définit 3 OAP thématiques s'appliquant à l'ensemble du territoire communal :

- OAP Thématique Trame Verte, Bleue et Noire ;
- OAP Thématique Transports et Mobilités ;
- OAP Thématique Formes urbaines et Patrimoine

## OAP Thématique Trame Verte, Bleue et Noire

Cette OAP est devenue obligatoire avec la loi Climat et Résilience, elle traduit notamment l'axe 3 du PADD : Aménager durablement la commune, en s'appuyant sur ses qualités paysagères et environnementales.

L'OAP thématique permet ainsi de décliner graphiquement et règlementairement les orientations du PADD suivantes :

- Préserver les éléments existants de la trame verte et bleue
- Renforcer la trame verte et bleue par la qualité paysagère des nouveaux projets
- Préserver et restaurer la trame noire communale

La Commune de Publier se trouve être une commune fortement urbanisée où les espaces agricoles et naturels deviennent contraints par le développement urbain. L'OAP TVBN en complémentarité du zonage et du règlement permet ainsi d'inscrire des principes d'aménagement et de traduire les spécificités locales en matière de paysage et d'environnement.

L'OAP aborde ainsi la préservation et le renforcement de la trame verte (préservation d'espaces de nature en milieu urbain, maintien des ripisylves, limitation de l'urbanisation en classant certaines parcelles jusqu'alors constructibles en zone naturelle, préservation de la côtière boisée, préservation d'îlots verts au sein de l'enveloppe urbaine, augmentation de la part végétale et de pleine terre dans les projets urbains…).

En complément, l'OAP aborde la question de la trame bleue et de sa traduction au sein du PLU. Le PLU intègre à la fois la préservation des zones humides, des cours d'eau, impose des reculs pour les aménagements et les constructions. La gestion des eaux pluviales est également fortement renforcée par rapport au document en vigueur ce qui renforce la prise en compte des ressources et du sujet de l'eau dans l'aménagement territorial.

L'OAP se complète également par un focus sur la trame noire. Sont ainsi retranscrits des objectifs de préservation des zones à enjeux nécessitant une préservation/restauration de la qualité de l'environnement nocturne renforcée : les réservoirs de biodiversité primaire et secondaire, les corridors écologiques, les espaces verts supports de biodiversité urbaine et les zones urbaines à fort potentiel écologique. L'OAP est complétée par des indications en termes d'utilisation du matériel d'éclairage et de modèles à privilégier.

## OAP Thématique Transports et Mobilités

Cette OAP permet de traduire notamment l'axe 2 du PADD : Renforcer le dynamisme de la commune, en soutenant le développement des différents secteurs économiques du territoire et notamment l'orientation 2.1 Structurer le territoire autour d'un cadre favorable à l'emploi et à l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle dont le rappel est fait ci-après :

- Anticiper les projets de mobilités alternatives structurants à venir sur le territoire (portés par la CC PEVA) :
  - En mobilisant les surfaces nécessaires au Léman Express dans la perspective de la création d'un nouvel arrêt à Publier : voies et arrêt du Léman Express sur la ligne Coppet-Evian-les-Bains-les-Bains sur le secteur de la Botte ;
  - En préservant les emprises foncières nécessaires pour le déploiement de la ViaRhôna ;
- Se saisir de l'opportunité de la requalification d'artères routières et de projets routiers pour le déploiement des espaces réservés pour les mobilités douces :
  - Les contournements Est et Sud du Chef-Lieu et le traitement d'espaces publics qualitatifs et généreux pour les mobilités actives ;
  - La poursuite du déploiement d'un réseau de sentes piétonnes et de pistes cyclables sécurisées, en continuité du réseau existant, notamment entre le Chef-Lieu et la Plaine d'Amphion-les-Bains et avec les communes voisines de Publier.

L'OAP permet ainsi de décliner les enjeux du SCoT du Chablais à horizon 2035 et de renforcer plusieurs objectifs :

- Proposer des modes alternatifs à la voiture individuelle ;
- Renforcer les modes actifs ;
- Hiérarchiser les infrastructures routières ;
- Mettre en œuvre des offres de stationnements permettant de renforcer l'intermodalité et le rabattement vers une offre de déplacements alternatifs ;
- Mettre en place une structuration et une hiérarchisation du maillage en modes actifs (piétons/ vélos).

## OAP Thématique Formes urbaines et Patrimoine

L'OAP thématique Patrimoine permet de répondre à plusieurs axes et orientations du PADD. A savoir :

Axe n°1 : Poursuivre le développement de la commune, en favorisant l'habitat permanent et en renforçant la mixité de l'habitat et la cohésion sociale

Garantir la production d'une offre de logements diversifiée et attractive pour toutes les générations :

• s'assurer de la qualité de ces projets immobiliers futurs, contribuant à la valorisation de l'image de la ville

• Préserver, mettre en valeur et œuvrer pour la restructuration du Chef-Lieu et la réhabilitation des hameaux historiques de la commune

Axe n°3 : Aménager durablement la commune, en s'appuyant sur ses qualités paysagères et environnementales

- Respecter et valoriser le patrimoine architectural local et son authenticité, témoins représentatifs de l'histoire et de la culture des rives du lac
- Maintenir et mettre en valeur les cônes de vue identitaires et exceptionnels depuis l'espace public, les ouvertures paysagères vers le lac et les montagnes
- Identifier les lieux remarquables et concourir à leur mise en valeur et à leur préservation comme atouts du territoire ;
- Aménager des aires naturelles de stationnement pour l'accès aux sites naturels et des sites de points de vue paysagers ;
- Assurer la préservation des espaces et milieux naturels participant à la « trame verte, bleue et noire »,

L'OAP thématique s'appuie sur la charte architecturale réalisée par la CCPEVA afin d'appuyer les objectifs et orientations d'aménagement sur le territoire, à savoir :

- Améliorer la lisibilité du tissu urbain : caractériser le bâti patrimonial, préserver les caractéristiques architecturales de la commune
- Préserver et mettre en valeur le bâti (en réhabilitation notamment)
- Assurer l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des nouvelles constructions

*Les maisons mitoyennes étagées dans la pente (source : CRAUPE CCPEVA)*

*Les maisons mitoyennes sur voie parallèle aux courbes de niveau (source : CRAUPE CCPEVA)*

Ainsi, l'OAP aborde la question des implantations du bâti dans la pente, les perspectives, la préservation des vues, la volumétrie des bâtiments, le respect des formes architecturales traditionnelles et locales, l'utilisation des matériaux, l'utilisation des énergies renouvelables au sein des bâtiments…

L'OAP met également l'accent sur les abords des constructions et leurs végétalisations (clôtures, insertion naturel et paysagère…).

Le règlement écrit renforce règlementairement ces aspects par des règles relatifs aux aspects architecturaux, aux implantations des bâtiments, à la préservation et à l'intégration des éléments de nature dans les projets.

Par ailleurs, l'OAP renvoie aux fiches patrimoniales réalisées qui identifient les bâtiments ou ensembles patrimoniaux à préserver dans le cadre du PLU. Ces éléments ont ainsi été identifiés en complément au sein du zonage.

Uh
Bâtiments patrimoniaux
Secteurs de hameaux (Uh)

## C. Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2,2 du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1)

Le zonage a été établi pour permettre la mise en œuvre du projet de territoire et répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic. Ces enjeux et la méthode pour leur définition sont présentés dans les deux précédentes parties de ce volet du rapport de présentation.

La partie réglementaire a été élaborée de telle sorte à répondre aux différents enjeux qui ont conduit au zonage.

Plusieurs outils ont été mis en œuvre de manière complémentaires et mobilisés sur tout ou parties du territoire, selon les besoins et les situations.

### Organiser spatialement le développement du territoire en fonction des besoins et des situations locales :

**Le zonage :** organiser et spatialiser le développement du territoire

- ***Via les principales zones*** (UA, Uc, Ui, Up, Ur, Un, Uh, 1AUa, 1AU, N et A)
- ***Via les différentes sous-zones des zones U*** permettant le développement de l'urbanisation en fonction du contexte local et en tenant compte des caractéristiques paysagères et environnementales de la commune.

**Le règlement :**

- **Le règlement écrit** pour fixer les grandes lignes programmatiques pour le développement du territoire et des zones (section 1 et 2),
- clarifier les règles d'organisation spatiale du bâti, d'aspect architectural des constructions, de traitement des espaces libres et de gestion du stationnement afin de maintenir les qualités urbaines, architecturales ou paysagères des espaces existants et/ou contribuer à la mise en place d'ambiances « urbaines ou paysagères » souhaitées, et avoir une gestion cohérente du stationnement qui ne nuit pas à la qualité des espaces publics,
- définir les conditions nécessaires à la mise en œuvre des projets en matière de desserte de réseaux et d'accessibilité des parcelles.
- **Le règlement graphique** est mobilisé pour identifier des « exceptions », liées à des particularités urbaines, environnementales ou architecturales sans multiplier les sous-zones via les outils suivants :
    - L'Article L151-11 du Code de l'Urbanisme autorisant les changements de destination en zone agricole ou naturelle pour des bâtiments anciens préalablement identifiés ;
    - L'Article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme liés à la protection du patrimoine culturel ou écologique.

**Les Orientations d'aménagement et de programmation** permettent de préciser la programmation des sites stratégiques et d'affiner la mise en place ou le maintien de la trame verte et bleue au sein des secteurs urbanisés. Ces sites sont définis comme suit :

- Les sites de renouvellement urbain majeurs de la commune ou des espaces de densification, présentant un enjeu important en matière de création de logements ou d'activités et dont la mutation doit être encadrée au regard des enjeux d'accessibilité, d'insertion dans le paysage urbain, de formes bâties, de prise en compte des contraintes d'aménagements.
- Les OAP sont définies et rédigées de telle sorte à prendre en compte la diversité des situations. Leur degré de précision et les sujets qui y sont développés varient selon la nature des sites (frange urbaine/entrée de ville, centralité à renforcer, proximité des équipements, continuités écologiques, topographie, cônes de vue, etc.)

### Les emplacements réservés

Les emplacements réservés concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité publique (la commune, le département ou l'Etat) souhaite acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert…

Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant également en annexe du

règlement. Ce tableau indique la destination de l'équipement ainsi que la collectivité bénéficiaire de la réserve.

**Une soixantaine d'emplacements réservés identifiés à Publier, ils concernent :**

- Des aménagements de voirie :
  - des créations de voies, notamment pour désenclaver des secteurs,
  - des élargissements de voies,
  - des cheminements piétons/ vélos,
  - des aménagements de carrefours,
- Des équipements
- Des espaces tampons pour la gestion des eaux pluviales

## Mettre en œuvre la trame verte et bleue en tenant compte de la diversité des sites qui la composent

Les outils mobilisés sont :

- Le zonage (zone A et N)
- Les coefficients de perméabilité, d'emprises végétalisées ou l'obligation de plantation d'arbres,
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 afin de protéger les principaux espaces boisés du territoire,
- Les Espaces Boisés Classés significatifs au titre de la loi Littoral, selon l'article L.121-7 du Code de l'Urbanisme, qui sont inscrits sur les boisements historiques et principaux du territoire, à savoir la côtière boisée,
- Le règlement graphique via l'article L151-23 du CU (continuités écologiques en zones naturelles et agricoles et en zones urbaines, protection des zones humides, espaces paysagers remarquables…)
- Les parcs arborés, les arbres identifiés, les trames de jardins à préserver…
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour limiter l'interruption des continuités écologiques, plusieurs outils ont été mis en place :

- Les zones A et N avec le maintien des coupures d'urbanisation entre les espaces urbains ;
- L'identification d'espaces inconstructibles au sein des zones urbanisées, via la mise en place de zone A ou N ou par la trame des jardins à préserver au titre de l'article L151-23 du CU.

## La préservation du patrimoine paysager et architectural

Article L151-19 : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

En plus des protections déjà existantes dans les périmètres des bâtiments de France, le PLU vient préserver certains quartiers par un tramage au titre de l'article L151-19 du CU. Ainsi certaines prescriptions spécifiques ont été édictées dans le règlement écrit afin de permettre, en cas de projet de restauration, une valorisation du patrimoine existant et une non-dénaturation de ces entités bâtis.

Environ 70 fiches patrimoniales ont été réalisées pour identifier les entités structures de la ville à préserver. Au-delà des bâtiments identifiés, certains ensembles patrimoniaux ont pu être protégés (bâtiments ainsi que la parcelle attenante afin d'en préserver l'ensemble ou maintien d'un alignement bâti).

## Les points de vue à préserver

Les points de vue identifiés et à préserver sont au nombre de 5, ils sont localisés sur le Chef-Lieu, la Rive et Beauséjour.

Ces derniers sont également inclus dans l'espace proche du rivage et permettent de préserver les vues vers le lac depuis les espaces identifiés et ceux dans le cône de vue identifié.

Les OAP intègrent par ailleurs des orientations en matière de préservation des points de vue et de manière générale des orientations en matière d'implantation et d'intégration des constructions dans l'espace.

## La bande littorale de 100 mètres

Cette bande concerne principalement le front bâti le long de la RD1005. Cette dernière est matérialisée au sein de plan de zonage et un rappel de l'application de la loi littorale est fait au sein du règlement écrit.

## L'espace proche du rivage

L'espace proche du rivage s'appuie sur les orientations et prescriptions du SCoT, et de sa cartographie. L'espace proche du rivage s'appuie sur l'embouchure du delta de la Dranse à l'Ouest de la commune, puis le long de la Route du Vieux Mottay jusqu'au coteau boisé pour ensuite contourner le Chef-Lieu au nord et s'appuyer sur le boulevard du Golf à partir du cours d'eau du Nant jusqu'en limite est de la commune.

L'ensemble des tènements libres au sein de ces espaces sont ainsi classés en zones N ou A afin de maintenir les coupures d'urbanisation, les fenêtres paysagères et les espaces de respiration de la commune.

## Les prescriptions complémentaires

Afin de mettre en œuvre le PADD, le PLU met en avant plusieurs outils complémentaires dont :

- Des linéaires de voirie le long desquels l'implantation des bâtiments doit être privilégiée à l'alignement ou en fonction d'un retrait spécifique propre à un secteur donné sont repérés aux documents graphiques par une ligne d'implantation ou règlementé au sein du règlement ;
- Des retraits imposés pour des questions de nuisances liées aux infrastructures routières ou ferroviaires ;
- Des secteurs de diversités commerciales à préserver au sein desquels les changements de destinations sont interdits ;
- Le règlement écrit impose des typologies et des règles de mixité sociale dans les opérations d'aménagements à partir d'un certain seuil de surface de plancher ou de logement.

## Les espaces boisés classés significatifs au sens de la loi littoral

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune, la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS) est normalement consultée pour le motif suivant : le classement des espaces boisés, des parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la Commune (Art L.121-27 du Code de l'Urbanisme).

Cette consultation ayant été réalisée lors de la précédente révision du PLU, et le PLU actuel n'ayant pas modifié les EBC les plus significatifs, la CDNPS n'a pas vocation à être reconsultée. Les EBC significatifs sont majoritairement localisés sur les versants forestiers ainsi qu'en bord du Lac au sein des parcs et jardins.

**Extrait du rapport CDNPS pour le classement des EBC littoraux lors de la précédente révision du PLU.**

Ainsi, les différents outils règlementaires mobilisés dans le PLU permettent des degrés de précision adaptés aux particularités locales et donc une réponse optimisée en termes de planification de la mise en œuvre du projet.

COMMUNE DE PUBLIER
DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT A LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

Synthèse du projet de classement des parcs et ensembles boisés significatifs au titre de l'article L 121-27 du code de l'urbanisme

## D. Justification des différences entre les règles (art. R151-2.2)

Article L.151-8 du Code de l'Urbanisme :

« *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3* ».

Des règles communes sont définies à l'ensemble des zones, ainsi que des règles spécifiques pour répondre aux enjeux de chacune.

### LES ZONES U

Les zones urbaines ont vocation à développer leur offre résidentielle et de services dans une logique de mixité des fonctions urbaines et constituent de ce point de vue l'espace d'accueil majeur du développement du territoire. Leur délimitation vise à traduire la stratégie de confortement des centralités et pôles de vie de la commune dans le cadre d'une politique de meilleure irrigation en services du territoire communal et d'accessibilité aux fonctions urbaines.

Elles regroupent ainsi les espaces urbains existants, et ont toutes à leur manière vocation à favoriser la densification du tissu urbain.

La distinction opérée par le PLU en 7 zones s'appuie simplement sur un motif de gestion de l'évolution de la morphologie bâti de ces zones. L'objectif commun à ces zones est de faire converger le tissu urbain vers une qualité d'aménagement favorisant la mixité au travers de typologies de bâti et d'espaces d'habitat variés et attractifs. Pour autant, les modes constructifs existants de ces espaces diffèrent et le zonage reconnaît ces différences pour mieux adapter les règles urbaines qui favorisent l'harmonisation et la convergence morphologique de ces zones.

**UC : secteurs centraux du Chef-Lieu et d'Amphion-les-Bains**

**Secteur UC** : correspondant aux centres d'Amphion et du Chef-lieu de Publier

**Objectif : renforcer le dynamisme commercial de ces secteurs en tant que centralités de la commune, assurer la densification, la mixité de l'habitat et des fonctions urbaines et limiter la place de la voiture.**

**UH : secteur à vocation d'habitat à caractère patrimonial**

**Secteur Uh** : créé sur une quinzaine de hameaux historiques de la commune, présentant communément, du fait de leurs caractéristiques architecturales, leurs volumes et leurs implantations, une typologie de hameau à préserver et valoriser.

**Objectif : préserver le caractère patrimonial de ces secteurs en tant qu'hameaux historiques.**

**UA : secteur à vocation principale d'habitat (mixte)**

Elle correspond aux quartiers d'habitat périphériques sous forme d'immeubles collectifs, de constructions groupées et individuelles, ainsi que d'activités compatibles ou complémentaires avec la fonction résidentielle.

**UP : secteur à vocation d'habitat pavillonnaire**

Elle correspond aux quartiers d'habitat de forme pavillonnaire présentant une certaine homogénéité bâtie et des espaces de nature en ville grâce aux jardins.

**Objectifs : préserver le caractère du tissu bâti et des jardins existants, tout en permettant une évolution du parcellaire autorisant de nouvelles constructions s'insérant harmonieusement dans leur environnement sans rupture de gabarits notamment et sans compromettre le rôle écologique et hydrologique des jardins.**

### Secteur Ui : zone intermédiaire

Zone de transition, sous forme de petits collectifs entre la zone U de moyenne densité et la zone UP à caractère pavillonnaire.

**Objectifs : concilier évolution douce (hauteurs plus faibles…) et préservation du cadre de vie de ces quartiers (maîtrise de l'impact des constructions futures, traitement végétalisé, OAP…).**

### Un : secteur à vocation d'habitat individuel

Elle correspond à un secteur à dominante d'habitat individuel de moyenne densité (ancienne résidence touristique),

### Ur : secteur de gestion du village lacustre de Port Ripaille

Elle correspond spécifiquement au village lacustre de Port Ripaille, à vocation de gestion de l'habitat résidentiel (groupé) existant, dans le respect des dispositions qui ont régi sa création.

## Les autres zones U (UE, UX, UF) : zones urbaines a vocation principale d'activités et d'équipements

**Zone urbaine à vocation principale d'équipements**

La zone Ue correspond aux sites accueillant les équipements et activités associées, ainsi que des constructions d'intérêt général qui ne trouvent pas à être classés dans les autres zones U.

L'importance de ces équipements justifie un zonage dédié pour mieux adapter les règles urbaines de ces espaces et pour préserver cette vocation (règles notamment relatives aux types d'occupations, aux morphologies bâties...).

- Mettre en œuvre les dispositions nécessaires au maintien et au développement de ces équipements sur des secteurs à enjeux forts. À ce titre, les règles édictées sont suffisamment souples pour permettre des extensions et des nouvelles implantations adaptées aux enjeux ;
- Préserver les emprises destinées à l'accueil d'équipements et activités connexes en permettant uniquement sur ces secteurs des implantations de constructions dont la vocation est liée ou en synergie avec les équipements présents et/ou contribueront à leur dynamique ;
- Permettre une meilleure lisibilité de ces secteurs d'équipements en leur attribuant un zonage propre en fonction de leur vocation.

### UE : zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif qu'ils soient publics ou privés, et services publics

Cette zone urbaine spécialisée est réservée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics qu'ils soient publics ou privés.

**Objectifs : adapter les dispositions réglementaires aux besoins et spécificités des équipements.**

**Secteur UF** concernent le secteur du domaine ferroviaire, affecté à des équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'à des constructions ou installations d'intérêt général.

**Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques**

La zone Ux correspond aux zones destinées aux activités économiques. Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, logistiques, commerciales ou aux activités de bureaux. La construction d'habitation y est strictement proscrite.

Elle permet notamment d'accueillir les activités économiques n'ayant pas vocation à s'implanter dans les tissus urbains à dominante résidentielle (risques de conflits d'usage, de nuisances, etc. …).

- Proposer des espaces dédiés aux activités et équipements divers incompatibles avec la proximité de zones d'habitat.
- Préserver des sites d'accueil pour les activités économiques en interdisant les constructions nouvelles à usage d'habitat afin de limiter les risques de nuisances réciproques.
- Mettre en œuvre les dispositions nécessaires au maintien et au développement des activités existantes et à l'accueil de nouvelles activités.
- Améliorer la qualité et la perception visuelle des zones d'activités et favoriser l'optimisation des zones d'activités par des formes urbaines plus denses et plus compactes dans un objectif d'optimisation des zones.

Les dispositions visent notamment à permettre une densification compatible avec l'intégration paysagère des constructions.

L'approche paysagère et environnementale est renforcée (matériaux, emprise au sol, obligation de planter…)

La zone Uf est une zone d'activités spécialisées réservées au service public ferroviaire. Elle comprend les emprises linéaires du domaine public du chemin de fer.

**UX : zone urbaine des zones d'activités artisanales et industrielles**

Cette zone regroupe les zones d'activités de la commune. Cela comprend les activités industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales ou de service.

- **Secteur UX** permettant essentiellement l'accueil des activités industrielles et artisanales,
- **Secteur UXm correspondant au secteur de la Botte à vocation mixte** (restauration, commerces, logements, hôtellerie,…)
- **Secteur UXc** permettant l'accueil des commerces de gros, des commerces de détail et des services.

## Les zones AU : zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent aux « zones 1AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1AU peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. En effet, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les OAP précisent les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère, etc.

En complément des objectifs poursuivis dans les zones urbaines, les zones 1AU traduisent la volonté de :

- Répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat en complément des projets inscrits en zones U, elles permettent de répondre aux objectifs de production de logements et de clore l'urbanisation des ténements stratégiques ;
- Traduire la volonté de la collectivité d'établir un développement équilibré sur l'ensemble du territoire communal,
- Favoriser un développement urbain maîtrisé par une délimitation pertinente des nouveaux secteurs générant un moindre impact sur l'environnement et le paysage.

**AU : zone à urbaniser ou aménager à vocation d'habitat / mixte**

Les différents secteurs AU correspondent à l'extension ou l'aménagement d'espaces déjà urbanisés, en projet ou en cours de réalisation.

**Objectif : Ces secteurs sont encadrés par des OAP.**

- **Zone 1AUa** à vocation principale d'habitat dense (13m)
- **Zone 1AUc** à vocation principale d'habitat moyennement dense (10 m)
- **Zone 1AUd** secteur à vocation mixte dense soumis à une opération d'aménagement d'ensemble correspondant au Village Portuaire (16m)
- **Zone 1AUe** secteur à vocation d'équipements publics : collège et école notamment.

**AU : zone à urbaniser ou aménager à vocation d'activités**

Les différents secteurs AU correspondent à l'extension ou l'aménagement d'espaces déjà urbanisés, en projet ou en cours de réalisation.

**Objectif : Ces secteurs sont encadrés par des OAP.**

- **Zone 1AUxa** à vocation à vocation d'accueil de nouvelles activités (14m)
- **Zone 1AUxb** à vocation d'accueil de nouvelles activités (12 m)

## Les zones A et N : zones naturelles et agricoles

**A : zone agricole**

La zone A s'applique aux espaces agricoles existant sur le territoire communal, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones concernées se situent plus particulièrement au sud de la commune sur le plateau agricole.

**Objectif : préserver l'activité agricole et y encadrer la constructibilité afin de permettre aux exploitations d'évoluer, ou à des exploitations nouvelles de s'installer, tout en préservant le paysage et l'activité agricole.**

**Secteur Abj et Abj1 :** secteur de jardins sociaux (correspondant à Pousses d'Avenir) autorisant (abj1 uniquement) les constructions de manière limitée

**Secteur Agv :** secteur correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage

**N : zone naturelle**

La zone N s'applique aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues : la côtière boisée, le delta de la Dranse, le Nant d'Avulligoz et les Hauts de Publier

**Objectif : préserver ces espaces (qualité du site, milieux naturels, paysages, des ressources naturelles, existence de risque…).**

- Ne : secteur d'équipements et de jardins partagés
- Ng : secteur du Golf d'Évian-les-Bains
- Nh : secteur de protection des zones humides et des terrains hydromorphes
- Nl : secteur des parcs littoraux
- Np : secteur de protection des captages d'eau potable et minérale
- Nr : secteur de protection de la réserve naturelle du Delta de la Dranse
- Ns : secteur d'équipements et d'installations éducatifs et sportifs du Domaine de Blonay (STECAL)
- Ntc : secteur de campings

La zone N correspond aux espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle correspond également sur le territoire aux espaces présentant un caractère naturel plus ordinaire, qui ne peuvent être qualifiés d'espaces agricoles ou urbains.

Les espaces classés en N font l'objet de dispositions visant à préserver ou améliorer leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères. De manière générale, et sous réserve des conditions prévues par le règlement, les occupations permises ne peuvent avoir pour objet que la sauvegarde, la restauration et l'entretien des milieux, l'extension modérée des habitations existantes, leurs annexes ainsi que les projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs.

La zone N est déclinée en plusieurs sous-secteurs permettant de répondre aux caractéristiques et enjeux propre à la commune (développement touristique, équipements …).

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les objectifs de la zone A portent principalement sur la volonté de maintenir et de développer les conditions et la fonctionnalité agricoles, sans altérer leurs fonctionnalités par l'urbanisation.

Comparaison des règles entre les zones

| Zone | Vocation | Hauteur | Implantation par rapport à la voirie | Implantation par rapport aux limites séparatives | Mixité fonctionnelle | Mixité sociale | CES | Espaces végétalisés | % pleine terre |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **UC** | Secteurs à vocation dominante d'habitat de forte densité des centres d'Amphion et du Chef- lieu de Publier, dont les dispositions réglementaires tendent à assurer la densification, la mixité de l'habitat et des fonctions urbaines. | 16 mètres | À l'alignement | d = h/ 2 (min : 4 mètres) | Linéaires commerciaux + protection des RDC commerciaux | 25% LLS et 25% AS pour 8 logements créés ou SP 550m²<br>Granulométrie :<br>10 % de logements d'une pièce (T1) ;<br>30 % de logements de 2 pièces (T2) ;<br>40 % de logements de 3 pièces (T3) ;<br>20 % de logements de 4 ou 5 pièces (T4 ou T5) | CES : 40% | 40% | La moitié des espaces végétalisés |
| **UA** | Secteur à vocation principale d'habitat en mixité possible avec d'autres destinations | 13 mètres | Recul de 4 m | d = h/ 2 (min : 4 mètres) | non | 25% LLS et 25% AS pour 8 logements créés ou SP 550m²<br>Granulométrie :<br>10 % de logements d'une pièce (T1) ;<br>30 % de logements de 2 pièces (T2) ;<br>40 % de logements de 3 pièces (T3) ;<br>20 % de logements de 4 ou 5 pièces (T4 ou T5) | CES : 35% | 45% | La moitié des espaces végétalisés |
| **Uh** | Secteur à vocation d'habitat à caractère patrimonial | 13 mètres | Recul de 4 m | *jusqu'en limites de propriété privée séparatives, au-delà de 15m de profondeur : d=h/2 (min : 4 mètres)* | non | 25% LLS et 25% AS pour 8 logements créés ou SP 550m²<br>Granulométrie :<br>10 % de logements d'une pièce (T1) ;<br>30 % de logements de 2 pièces (T2) ;<br>40 % de logements de 3 pièces (T3) ;<br>20 % de logements de 4 ou 5 pièces (T4 ou T5) | CES : 60% | Dans le cadre d'un projet de construction neuve sur un terrain nu, d'édification d'une construction secondaire (annexe) ou d'extension d'une construction principale existante, la totalité des espaces libres de constructions devront être végétalisés.<br>Des mesures compensatoires peuvent être accordées dans l'optique où elles seront jugées satisfaisantes par le service instructeur. | |
| **Up** | Secteur à vocation d'habitat pavillonnaire | 9 mètres | Recul de 4 m | Retrait minimal de 6 mètres | Non réglementé | 25% LLS et 25% AS pour 8 logements créés ou SP 550m² | CES : 25% | *60% d'espaces végétalisés de pleine terre* | |
| **Un** | Secteur à vocation d'habitat individuel | 6 mètres | Recul de 3 m | Retrait minimal de 4 mètres | Non réglementé | 25% LLS et 25%AS pour 8 logements créés ou SP 550m² | CES : 15% | *30% d'espaces végétalisés de pleine terre* | |
| **Ur** | Secteur de | | | | Non | Non réglementé | Non réglementé | De façon générale, les espaces libres ne devront pas être | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | gestion du village lacustre de Port Ripaille | | | | réglementé | | | bitumés, goudronnés ou enrobés, afin de ne pas accentuer le phénomène d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols engendrant des difficultés d'évacuation des eaux de pluie et générant des risques d'inondations récurrents. Les surfaces libres de toute construction seront aménagées et plantées. | |
| **UE** | Secteur d'équipements | Non réglementé | Jusqu'en limite d'alignement | d = h/ 2 (min : 3 mètres) | Non réglementé | Non réglementé | Non règlementé | Non réglementé | Non réglementé |
| **UF** | Secteur du domaine ferroviaire | Non réglementé | Recul de 3 m | d = h/ 2 (min : 3 mètres) | Non réglementé | Non réglementé | Non réglementé | Non réglementé | Non réglementé |
| **UX** | Secteur à vocation d'activités artisanales et industrielles | 15 mètres | Recul de 4 m | d = h/ 2 (min : 5 mètres) | Non réglementé | Non réglementé | CES : 50% | *20 % d'espaces végétalisés de pleine terre* | |
| **UXc** | Activités commerciales | 14 mètres | | | Non réglementé | Non réglementé | CES : 40% | *Activités : 20 % d'espaces végétalisés de pleine terre*<br>*Habitat : 30 % d'espaces végétalisés de pleine terre* | |
| **UXm** | Activités mixtes | 14 mètres | | | Non réglementé | Non réglementé | CES : 60% | *Activités : 20 % d'espaces végétalisés de pleine terre*<br>*Habitat : 30 % d'espaces végétalisés de pleine terre* | |
| **1AUa / 1AUc** | Vocation principale d'habitat destinée à être ouvert à l'urbanisation au court terme | 1AUa : 13 mètres<br>1AUc : 10 mètres | Recul de 4 m | d = h/ 2 (min : 4 mètres) | non | 25% LLS et 25% AS pour 8 logements créés ou SP 550m²<br>Granulométrie :<br>10 % de logements d'une pièce (T1) ;<br>30 % de logements de 2 pièces (T2) ;<br>40 % de logements de 3 pièces (T3) ;<br>20 % de logements de 4 ou 5 pièces (T4 ou T5) | CES : 35% | *45% d'espaces végétalisés dont la moitié en pleine terre* | |
| **1AUd** | Vocation mixte soumis à opération d'aménagement d'ensemble en lien avec le Village Portuaire | 16 mètres | Recul de 4 m | d = h/ 2 (min : 4 mètres) | OAP : RDC actifs | OAP : 30% de logements en accession sociale. | Non réglementé | Non réglementé | |
| **1AUe** | Vocation principale d'équipements. | Non réglementé | Jusqu'en limite d'alignement | d = h/ 2 (min : 3 mètres) | Non réglementé | Non réglementé | Non réglementé | Non réglementé | |
| **1AUX** | Vocation d'accueil de nouvelles activités, | 1AUXa : 14 mètres<br>1AUxb : 12 mètres | Recul de 4 m | d = h/ 2 (min : 5 mètres) | Non réglementé | Non réglementé | CES : 50% | *20% d'espaces végétalisés de pleine terre* | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **A** | Zone agricole | 9 mètres | Recul minimal :<br>• 18 mètres par rapport à l'axe de la chaussée des Routes Départementales,<br>• 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée des voies communales et des voies privées,<br>• 5 mètres par rapport aux autres emprises publiques. | d = h/ 2 (min : 4 mètres) | | | Non réglementé | *Les projets de bâtiments, aménagements et équipements agricoles devront répondre à l'exigence d'aménagements d'espaces verts paysagers adéquate selon leurs paramètres fondateurs (nature, fonction, volumétrie et aspect…) et leur environnement proche. Toutefois, ces aménagements paysagers ne devront pas remettre en cause la faisabilité du projet, ils devront demeurer compatibles avec les impératifs techniques rencontrés en cours de conception, de construction et d'usage desdits projets.*<br>*L'imperméabilisation des sols afin de créer ces places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier : dalles alvéolées, pavés engazonnées, allées gravillonnées… afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.*<br>*Les surfaces engendrées par les pavés engazonnés, les allées gravillonnées et/ou les dalles alvéolées seront comptabilisées dans le calcul d'espaces perméables, permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols du terrain.* |
| **Abj** | Secteur contenant des jardins sociaux et des bâtis légers | 6 mètres | | | Non réglementé | Non réglementé | Non réglementé | |
| **Abj1** | Secteur contenant des jardins sociaux et des constructions lourdes | 7 mètres | | | Non réglementé | Non réglementé | Abj 1 : 600m² | |
| **Agv** | Secteur d'accueil des gens du voyage | 6 mètres | | | Non réglementé | Non réglementé | Agv : 50 m² | |
| **N** | Zone naturelle de la côtière boisée, du delta de la Dranse, du Nant d'Avulligoz et des Hauts de Publier | Ne (secteur naturel à vocation d'espaces verts publics et de jardins familiaux) : 3,5 mètres,<br>Ns (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, à vocation éducative et sportive du domaine de Blonay) : hauteur existante majorée de 15%<br>NL (secteurs des parcs littoraux (publics ou résidentiels) partiellement bâtis, situés à l'intérieur de la bande littorale des 100 mètres) : 5 mètres | Recul minimal :<br>• 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée des Routes Départementales en zones A et N ;<br>• 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée des voies communales et des voies privées,<br>• 5 mètres par rapport aux autres emprises publiques. | d = h/ 2 (min : 10 mètres) | Non réglementé | Non réglementé | Ns : 15% du volume total existant. | *Les projets de bâtiments, aménagements et équipements devront répondre à l'exigence d'aménagements d'espaces verts paysagers adéquate selon leurs paramètres fondateurs (nature, fonction, volumétrie et aspect…) et leur environnement proche. Toutefois, ces aménagements paysagers ne devront pas remettre en cause la faisabilité du projet, ils devront demeurer compatibles avec les impératifs techniques rencontrés en cours de conception, de construction et d'usage desdits projets.*<br>*L'imperméabilisation des sols afin de créer ces places de stationnement devra être limitée au maximum. L'aménagement de ces espaces de stationnement de véhicules est à privilégier : dalles alvéolées, pavés engazonnées, allées gravillonnées… afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.*<br>*Les surfaces engendrées par les pavés engazonnés, les allées gravillonnées et/ou les dalles alvéolées seront comptabilisées dans le calcul d'espaces perméables, permettant l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement dans les sols du terrain.* |

# IV. Caractérisation des secteurs touchés par la révision du PLU

# IV. Caractérisation des secteurs touchés par la révision du PLU

## Analyse des perspectives d'évolution de l'Etat Initial de l'Environnement : caractérisation des secteurs touchés par la révision du PLU

| Type de zone | | Document communal en vigueur (ha) : | PLU en projet (ha) | Evolution | Commentaires/explications |
|---|---|---|---|---|---|
| **ZONE URBAINE et autres secteurs équivalents** | | | | | La révision du PLU a permis de retravailler la délimitation des zones U dont certaines dépassaient l'enveloppe bâtie existante et d'intégrer les zones AU qui ont fait l'objet d'urbanisation ou de permis d'aménager en zones U.<br>Plusieurs parcelles occasionnant de la consommation d'espace ont ainsi été rebasculées en zones naturelles. |
| **Habitat/ mixte** | **Zone U mixte** | | | | |
| | UC | 20,5 | 21,2 | +3,4% | |
| | UA (ex U) | 79 | 35,4 | -55,21% | |
| | UI (ex U ou UP) | *0* | 35,5 | - | |
| | UP | 180 | 176,4 | -2,0% | |
| | UH | 8,1 | 10,8 | +33,3% | |
| | UL | 2,8 | 0 | -100,0% | |
| | UN | 0,76 | 0,76 | 0,0% | |
| | UR | 7,51 | 5,9 | -21,4% | |
| **Zone U mixte à vocation d'équipements, emprises ferroviaires (UE, UF)** | | **42,5** | **45,5** | +7,1% | |
| **Zone U mixte à vocation économique et commercial (UX)** | | **93,91** | **96,9** | +3,2% | |
| **TOTAL** | | **435,08** | **428,36** | **-1,5%** | |

| ZONE A URBANISER | | | |
|---|---|---|---|
| 1AUa | 1 | 2,5 | +146,9% |
| 1AUb | 0,7 | 0 | |
| 1AUc | 0,9 | 1,8 | +103,9% |
| 1AUe | 0 | 3,7 | |
| 1AUd | 3,8 | 2,1 | -44,7% |
| 1Auxi | 4,3 | 0 | |
| 1AUxa | 3,5 | 1 | -71,4% |
| 1AUxb | 0 | 2 | |
| 2AU | 0,6 | 0 | -100% |
| **TOTAL** | **14,8** | **13,1** | -11,5% |

La révision du PLU a permis de recalibrer l'ensemble **des zones AU** afin de les ajuster aux besoins définis dans le PADD en compatibilité avec le SCOT.

Par ailleurs certaines zones AU ayant été réalisées, une partie des zones AU a été inscrite en zone U.

Aucune zone 2AU, soit urbanisable sous réserve d'une modification du PLU, n'a été reconduite ou ajoutée.

| STECAL et autres secteurs équivalents | | | |
|---|---|---|---|
| STECAL : Ns et NTc (ex Ng1) – Abj, Abj1 Agv | 10,96 | 9 | -17,9% |
| **TOTAL** | 10,96 | 9 | **-17,9%** |

Les emprises des STECAL et/ou secteurs naturels à vocation particulières (loisirs) ont été modifiés de manière très ponctuelle, notamment le secteur Ng1 qui a été supprimé pour rejoindre le zonage Ng. Les vocations particulières s'expliquent par la présence de zones naturelles littorales et de zones de loisirs.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **TOTAL des secteurs constructibles** | **460,84** | **450,48** | **-2,2%** |

| **ZONE A et N** | | | |
|---|---|---|---|
| Zone A | 154 | 150,7 | -2,1% |
| Zone N | 278,68 | 291,9 | +4,7 |
| TOTAL | 432,68 | 442,6 | +2,3% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **TOTAL des surfaces communales** | **893,52** | **893,16** | **0%** |

La révision du PLU a permis de définir une zone A afin d'être en compatibilité avec le SCoT. Par ailleurs, des zones naturelles ont été ajoutées par rapport au zonage en vigueur notamment en zones urbaines afin de réduire la constructibilité de certaines parcelles et d'affirmer les espaces de nature en ville.

Publier

Amphion