



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

Rapport à la CDPENAF

Au titre des articles L.153-17 et L.151-12 du code de l'urbanisme

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PUBLIER

Séance du 23 JUILLET 2025

I. CONTEXTE GLOBAL DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	3
II. PARTI D'AMÉNAGEMENT ET CONSOMMATION FONCIÈRE	4
II-1. PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	4
II-2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE.....	7
II-3. ANALYSE DE LA COHÉRENCE DU RÈGLEMENT DU PLU AVEC L'OBJECTIF FIXÉ PAR LE PADD.....	8
II-5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	15
II-6 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (E.R) :.....	15
III. IMPACTS SUR L'AGRICULTURE	17
IV- LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS	19
V. LE RÈGLEMENT DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	22
VI. LES BÂTIMENTS POUR LESQUELS EST AUTORISÉ LE CHANGEMENT DE DESTINATION	25
VII. SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉ (STECAL)	26
CONCLUSION :.....	27

Avertissement

*Le présent rapport est un **document préparatoire** à l'avis de la CDPENAF. Cet avis, qui sera formalisé dans un procès-verbal, devra être versé au dossier d'enquête publique, en application de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.*

Il ne constitue pas non plus l'avis de l'État, qui, rendu en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme et notifié indépendamment de l'avis de la CDPENAF, fera lui aussi partie du dossier d'enquête publique.

Le présent rapport d'instruction ne doit pas être versé à l'enquête publique.

I. Contexte global de la révision du plan local d'urbanisme (PLU)

La commune de Publier est située dans le bassin de vie du Chablais. Elle fait partie de la communauté de communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA).

Le territoire de la commune de Publier se situe entre Thonon-les-Bains et Évian-les-Bains, s'inscrit dans un cadre géographique et paysager remarquable entre les rives du lac Léman et les contreforts des Préalpes.

La configuration morphologique du territoire communal fait de Publier une commune à plusieurs visages :

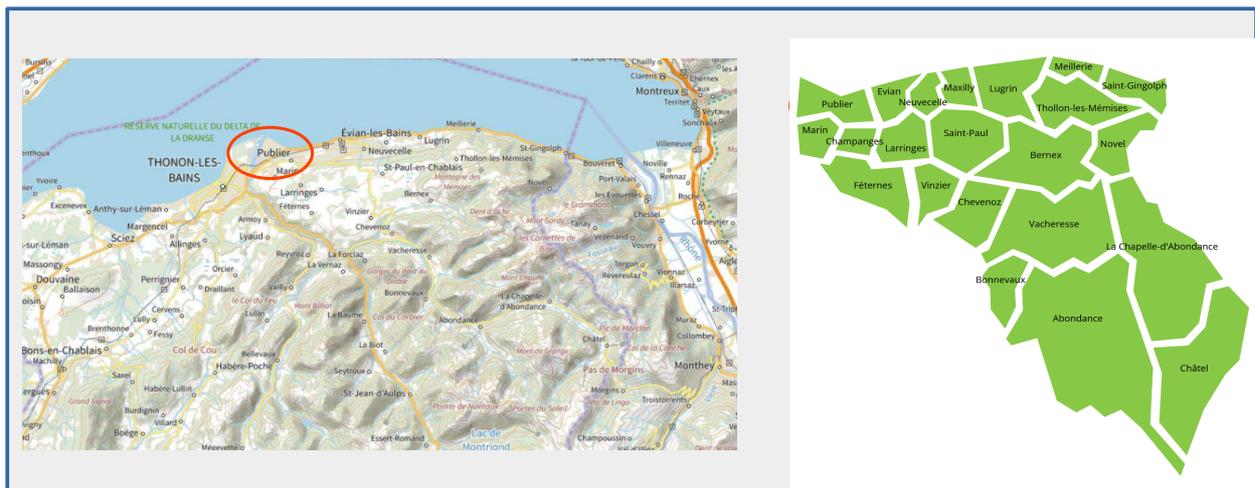
- ♦ Le secteur littoral constitué par le delta alluvionnaire de la Dranse et des grandes propriétés littorales et leurs parcs ;
- ♦ La plaine d'Amphion avec le village historique ;
- ♦ Une côtière boisée et la voie ferrée, qui jouent un rôle paysager important et créent une coupure fonctionnelle ;
- ♦ Le versant constitué d'un coteau exposé au nord avec quelques replats, qui accueille le centre-bourg de Publier et les hameaux ;
- ♦ Au sud, une deuxième côtière boisée qui sépare le versant du Plateau de Gavot.

D'une superficie de 8,9 km², elle se structure autour de deux polarités distinctes : le secteur du chef-lieu en altitude (Publier "haut") et la plaine d'Amphion.

Avec plus de 7 600 habitants, elle est la deuxième commune la plus peuplée de la CCPEVA et connaît une dynamique démographique soutenue, elle est l'une des communes les plus denses du Département (en moyenne 188 hab/km²).

Ce développement s'accompagne de forts enjeux d'aménagement liés à la topographie contrastée et à la présence de milieux naturels sensibles (réserve naturelle du delta de la Dranse, corridors écologiques, zones humides). Ancienne station thermale, la commune conserve une vocation touristique, véritable station balnéaire, renforcée par un tissu économique marqué par la présence de sites industriels majeurs (Danone, Papeteries du Léman).

Publier est soumise à une forte pression foncière, dans un contexte de rareté de l'offre locative, de tension immobilière, et d'enjeux croissants de sobriété foncière.



La commune de PUBLIER a prescrit la révision de son PLU par délibération en date du 17/10/2022 avec pour optique de répondre aux évolutions du cadre législatif et réglementaire, le rendre compatible avec le SCoT du Chablais et décliner les orientations d'autres documents supra-communaux. Cette révision vise également à répondre aux exigences en termes de qualité de vie, d'aménagement et de développement durable.

La synthèse des enjeux exprimés par l'État insistait sur la préservation et la valorisation des bords du Léman, du paysage et du patrimoine bâti ; la limitation de la consommation d'espace et l'encadrement du renouvellement urbain tout en apportant une réponse adaptée en matière d'habitat ; une réflexion sur les enjeux en matière de mobilité, de stationnements et de déplacements doux et accélérer la transition écologique et énergétique.

Le projet de PLU est soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) :

- au titre de l'article L153-17 du code de l'urbanisme ;
- au titre de l'article L.151-12, du même code pour avis sur les dispositions du règlement des zones A et N ;

II. Parti d'aménagement et consommation foncière

En préambule, il est important de souligner la qualité du document d'urbanisme élaboré par la commune, travail qui témoigne d'une grande rigueur et d'une vision stratégique et structurée. Le document arrêté retranscrit un véritable désir d'engagement et d'action pour le développement du territoire communal dans la quinzaine d'années à venir. L'approche adoptée démontre une attention particulière portée aux enjeux des services de l'État.

Les objectifs de la commune, exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'articulent autour de 3 axes thématiques avec une ambition forte : accompagner la commune dans un développement durable, cadré et phasé, respectueux de son cadre de vie et de son environnement :

- Axe 1 : Poursuivre le développement de la commune ;
- Axe 2 : Renforcer le dynamisme de la commune ;
- Axe 3 : Aménager durablement la commune

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.

Par ailleurs, Publier comprend plusieurs éléments de patrimoine et ensembles architecturaux qu'il convient de préserver. La stratégie communale développée dans ce document vient apporter une réponse claire aux enjeux identifiés dans le diagnostic, socle de croissance du territoire.

II-1. Production de logements

La commune connaît une dynamique résidentielle soutenue, avec un parc majoritairement composé de maisons individuelles, mais en mutation vers davantage de logements collectifs. Entre 2013 et 2019, le nombre de logements a augmenté significativement, dans un contexte de croissance démographique constante. Toutefois, l'offre reste peu diversifiée, avec un déficit de petits logements et une raréfaction du parc locatif, dans un marché marqué par des prix élevés à l'achat comme à la location.

Afin de maîtriser le développement urbain de la commune, en s'appuyant sur sa structuration en bipôle, 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).

II-1.1. Evolution démographique

Les réflexions prospectives menées par 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.

→ 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.

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

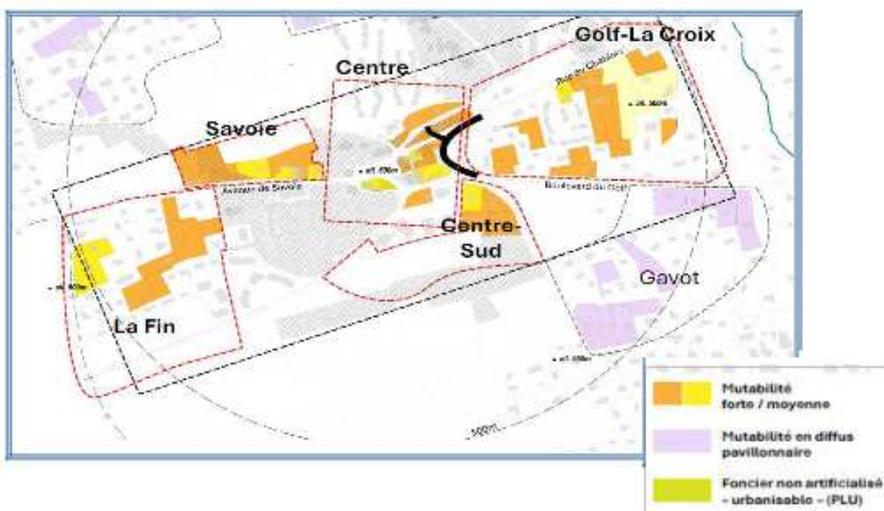
Les élus au travers du PLU souhaitent ainsi maintenir ce rythme de constructions de logements mais questionner notamment leur localisation dans la commune au travers de la redéfinition des zones urbaines et sur la localisation des zones à urbaniser afin de recentrer les fonctions sur les secteurs les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

→ Un rythme de construction soutenu : 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 soit le maintien d'un rythme de construction de logements de l'ordre de 90 logements/ an.

II-1.2. Étude de densification

L'étude de densification a été réalisée pour analyser les capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés, et déterminer ainsi le « potentiel foncier » dans l'enveloppe urbaine, sur les dents creuses (parcelles non bâties) et les parcelles divisibles.

En complément du foncier mobilisable identifié au sein des dents creuses et des parcelles divisibles, une étude complémentaire a été menée 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'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie. Ainsi des scénarii de densification, requalification et de préservation des espaces ont été réalisés.



* Surfaces de foncier mobilisables repérées :

40.5 hectares de surfaces mobilisables ont été repérées au sein des enveloppes urbaines (9.4 hectares de dents creuses, 6.9 hectares concernant des dents creuses de plus de 2500 m², ainsi que 24.2 hectares de parcelles divisibles).

II-1.3. Besoin en logements

* **Calcul théorique du nombre de logements potentiels au sein du foncier repéré (Il a été retenu les chiffres du tableau du rapport de présentation du diagnostic) :**

- Sur le foncier mobilisable repéré (tènements fonciers supérieurs à 2500 m²), le principe de 65 logements/ha a été appliqué, soit **449 logements potentiels**.
- Sur les autres parcelles libres (inférieures à 2500m²) le principe de 30 logements/ha a été appliqué, soit **un potentiel de 282 logements au sein du foncier libre**
- Sur les parcelles divisibles, le principe d'un logement par tènement a été retenu, **soit un potentiel de 184 logements au sein du foncier divisible**.
- Au potentiel de logements total calculé (915 logements potentiels) a été appliqué un coefficient de mutabilité permettant d'intégrer la rétention foncière (contraintes techniques, financières, etc.) ;
- **Ainsi il a été estimé 640 logements potentiels au sein des zones urbaines de la commune.**

* **Calcul du nombre de logements projetés au sein des Orientations d'Aménagements :**

12 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place dans le PLU. Cumulées, elles permettent de programmer **environ 758 logements** dans le temps du PLU. Ces dernières sont par ailleurs phasées dans le temps suivant plusieurs temporalités (court, moyen et long terme).

N°-OAP	Nom-OAP	Surface · retenue en-ha	Logements· programmés
OAP-1	Chef-lieu-(dont-2AU)	4,83	353
OAP-2	Châtaigniers	0,5	30
OAP-3	Beauséjour	0,7	40
OAP-4	Fiogère	0,7	40
OAP-5	Cartheray	0,95	60
OAP-6	Secteur-de-la-Botte	NA	NA
OAP-7	ZAE · de · la · plaine d'Amphion – Genevilles · (secteur 1AUa)	0,4	40
OAP-8	Site-de-la-Rive	1	65
OAP-9	Collège	NA	NA
OAP-10	Le-Vuarché	1	80
OAP-11	Rue-de-la-Plaine	0,3	20
OAP-12	Vieux-Mottay	0,5	30
Total		10,9	758

Pour atteindre l'objectif de croissance, le projet de PLU prévoit ainsi la réalisation de 1 398 logements sur la période 2020–2040 repartis ainsi :

- **640 logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine** par densification via le foncier mobilisable (dents creuses dans l'enveloppe urbaine et parcelles divisibles – dont les permis de construire ont déjà été accordés entre 2021 et début 2024 (320 logements).
- **758 logements seront réalisés et encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation**

Ces logements sont ainsi repartis 1/3 en densification, 1/3 en renouvellement urbain et 1/3 en extension. Le rapport précise que 60 % de ces logements sont localisés dans les secteurs à enjeux (OAP, pôles urbains).

En synthèse :

- Le chiffre de 1 398 logements est cohérent avec la projection démographique et les capacités foncières (densité cible : 70 logts/ha).
- La répartition entre renouvellement, densification et extension est équilibrée.
- L'objectif de réduction de l'étalement au profit de la mutabilité du tissu existant est affirmé.

II-2. Analyse de la consommation foncière

Pour mieux apprécier la consommation foncière réelle de Publier et assurer son suivi dans le temps, la collectivité a choisi de s'appuyer sur les chiffres de la base de données de l'OCS74.

II-2.1. Consommation foncière de 2011 à 2021

A ce titre, au regard des données de l'observatoire de la DDT, l'OCS74, la commune a consommé environ **23.88 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2011-2021.**

II-2.2. Consommation foncière de 2021 à l'arrêt du PLU

La consommation d'ENAF entre 2021 (promulgation de la loi Climat et Résilience) jusqu'à l'arrêt du PLU est de **1.98 ha** selon notre observatoire local.

II-2.3. Objectif foncier du PLU pour 2040



Pour mémoire, la trajectoire vers le ZAN indicative en l'absence de territorialisation par le SCoT serait :

- Pour la période 2021 - 2031 : $23,88 \text{ ha} \div 2 = 11,94 \text{ ha}$
- Pour la période 2031 - 2040 : $11,94 \text{ ha} \div 2 = 5,97 \text{ ha}$
- Soit **17.91ha** pour la période 2021 - 2040
- auquel il faut retirer les ha déjà consommés entre 2021 et 2024 (1.98 ha) : $17,91 - 1,98 = 15,93 \text{ ha}$, ce qui est cohérent avec l'objectif de 15ha fixé.

→ L'objectif jusqu'en 2040 est une consommation maximale de 15 ha

L'objectif de réduction de la consommation d'espaces inscrit au PADD est en pleine cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, avec l'ambition de réduire la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers de la commune, et de consommer au maximum 15ha à l'horizon 2040.

II-2.4. Analyse de la compatibilité du PADD avec le SCoT

Le SCoT du Chablais réparti par EPCI et niveau d'armature 626ha, ce qui permet d'avoir une répartition relative de la consommation d'ENAF permise par le SCoT. Par ailleurs, en l'absence de SRADDET territorialisant les objectifs de la loi climat et résilience, et la date butoir de novembre 2024 étant échu, ce SCoT doit par défaut décliner une division par deux de la consommation d'ENAF sur 2021-2031 par rapport à la consommation constatée sur 2011-2021 s'établissant à 482,5ha. Ce faisant, si ce même SCoT devait répartir une consommation foncière sur 2021-2041, il répartirait 362ha.

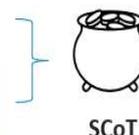
La CCPEVA dispose de 17,6 % de l'enveloppe foncière du SCoT pour le développement résidentiel, et octroie, par la charte intercommunale de mise en œuvre du SCoT, 13,6 % de ce volume à Publier. Ceci se traduirait ainsi par 8,7ha pour le développement résidentiel sur Publier.

Afin d'être en pleine compatibilité avec le SCoT, et en prenant en compte une marge de compatibilité de 20 %, le PLU de Publier ne devrait ainsi pas présenter plus de 10ha en potentiel de consommation d'ENAF pour l'habitat.

5 à 6 ha supplémentaires pourraient être prévus pour des zones d'activité économique et des équipements structurants, sous réserve de confirmation par le SCoT de l'allocation à Publier de ces hectares, décomptés sur les gisements dédiés non territorialisés par la charte intercommunale de mise en œuvre du SCoT.

II-3. Analyse de la cohérence du règlement du PLU avec l'objectif fixé par le PADD

	2021-2030	2031-2040
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 11,9 ha.	Réduction de -50% de l'artificialisation des sols par rapport à la période de référence** soit 5,95 ha.
Objectifs du SCoT à l'horizon 2040	15 ha mobilisables à vocation d'habitat entre 2021 et 2040.	
Trajectoire PLU « habitat »	7,3 ha à vocation d'habitat	1,4 ha à vocation d'habitat
Trajectoire PLU « économie »	2,8 ha à vocation économique	
Trajectoire PLU « équipement structurant »		2,8 ha à vocation d'équipements



➔ D'après le rapport de présentation, le projet s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière, en programmant une consommation de 14,3 ha sur la période 2020–2040 repartis ainsi :

Gisements pour l'habitat : 8.7 ha (7.3 ha pour 2021/2030 – 1.4 ha pour 2031/2040)

Gisements activité économique : 2;8 ha

Gisements pour équipement structurant : 2.8 ha

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 représentant un équipement structurant pour la CCPEVA au sens du SCoT justifiant la mobilisation de l'enveloppe communautaire, après accord de la CCPEVA pour allouer cette enveloppe prévue dans la charte.
- La zone d'activités économique sur Publier est une zone structurante à l'échelle de la CCPEVA et du SCoT.

→ D'après l'analyse des documents d'urbanisme par la DDT, le PLU représenterait un potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2040 d'environ 20 ha des zones U et AU.

Cette différence s'explique par la non prise en compte de plusieurs secteurs identifiés dans l'observatoire OCS74, observatoire que la commune indique avoir également utilisé comme référence.

Aussi, afin de garantir la compatibilité du document avec les axes du PADD, une réduction de cette consommation foncière serait nécessaire.

En procédant à certains ajustements, la commune pourrait ramener sa consommation prévisionnelle pour se conformer strictement à l'enveloppe maximale de 15 ha d'ici 2040, telle que inscrite dans le PADD et ainsi assurer une pleine compatibilité avec les objectifs législatifs et supra-communaux.

Aussi, afin de parachever le travail commencé, il est demandé de renforcer les efforts en matière de réduction de la consommation foncière pour les années à venir, notamment sur des secteurs qui apportent peu à la production de logements. Ces reclassements permettraient ainsi de réduire le potentiel de 20.2 ha à 15 ha.

En synthèse :

- Le projet de PLU arrêté témoigne d'une prise en compte notable des objectifs de sobriété foncière et d'une évolution positive par rapport au document actuellement opposable. Alors que le PLU en vigueur identifie un total de 27,84 hectares de gisements mobilisables, le projet arrêté limite cette emprise à 20 hectares. Ce PLU est plus résilient et mieux adapté aux ambitions du ZAN. Cette réduction témoigne d'une volonté affirmée de préserver l'équilibre environnemental et de s'inscrire dans une démarche de développement durable.
- La commune a opéré une hiérarchisation pertinente de ses besoins, concentrant la majorité de ses capacités d'accueil en densification du tissu urbain existant et en renouvellement urbain, notamment dans les centralités d'Amphion et du chef-lieu. Cette orientation est renforcée par une programmation phasée des secteurs à urbaniser, traduite dans les OAP, qui permet de lisser la consommation foncière dans le temps tout en assurant une réponse aux besoins identifiés.
- Seules deux extensions nouvelles de l'urbanisation sont inscrites : la première concerne le futur collège, équipement public structurant dont l'opportunité est avérée et pleinement justifiée ; la seconde porte sur une zone 2AU, qui ne sera pas ouverte à l'urbanisation à l'échéance du présent PLU, conformément aux principes de maîtrise de l'étalement urbain.
- Ces éléments témoignent d'un engagement réel des élus à inscrire le développement communal dans une trajectoire ZAN crédible et maîtrisée. Sous réserve de l'intégration des dernières recommandations formulées (notamment sur les déclassements complémentaires), le projet pourra s'inscrire dans une logique de compatibilité avec les objectifs du SCoT et de la loi Climat & Résilience.

Recommandations :

Une première lecture croisée des documents du PLU laisse apparaître des écarts significatifs entre les chiffres avancés dans le diagnostic et ceux du rapport de présentation du projet arrêté, tant sur la production de logements que sur la consommation foncière.

En matière de production de logements, le rapport de diagnostic (p. 29) fait état d'une capacité d'accueil de 640 logements d'ici 2040, tandis que le rapport de présentation justifie une projection de

728 logements. Cette variation n'est ni explicitée ni justifiée, alors même que ces chiffres conditionnent l'analyse de la compatibilité du projet avec les objectifs de sobriété foncière.

S'agissant de la consommation foncière, le tableau récapitulatif présenté page 54 du rapport de justification totalise 14,7 ha, mais le calcul détaillé des surfaces par secteur aboutit à une consommation réelle de 14,3 ha.

Au regard de ces constats, il est recommandé que la commune procède à une vérification globale des gisements, des prévisions et de la trajectoire de consommation, afin d'assurer la cohérence interne des documents, d'éviter les risques juridiques à l'instruction, et de faciliter l'évaluation par les partenaires institutionnels.

II-4. Classements à réinterroger à l'échelle du PLU

En préambule, il est important de reconnaître et de saluer l'investissement des élus dans ce processus complexe. Leur travail sur le PLU démontre une réelle volonté de réduire au mieux l'enveloppe urbaine et de répondre aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques qui se posent aujourd'hui. Cela reflète une démarche consciencieuse et structurée.

II-4.1. Exemple de secteurs où l'enveloppe urbaine a été resserrée



La carte ci-dessus, réalisée par notre OCS démontre bien le travail réalisé pour réduire l'enveloppe urbaine et préserver au maximum les espaces NAF.

Dans une logique d'amélioration continue du document, et afin de renforcer sa portée exemplaire en matière de gestion économe de l'espace, il apparaît pertinent de réinterroger certains secteurs ponctuels.

Alternativement, des justifications et conditionnalités précises sont attendues. Ce travail de réajustement contribuerait à faire de ce PLU un document à la fois plus ambitieux, plus lisible et plus qualitatif.

II-4.2. - Secteurs où l'enveloppe urbaine doit être resserrée

Afin de ceinturer au plus près l'enveloppe urbaine, il est demandé de reclasser en espaces Naturels agricoles et forestiers les espaces vulnérables suivants :



La carte ci-dessus, réalisée par notre OCS identifie les tènements à réinterroger pour réduire l'enveloppe urbaine et préserver au maximum les espaces NAF, qui sont détaillés ci après :

- **Cas des tènements en U non bâtis, avec l'objectif de conduire un travail fin de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti**

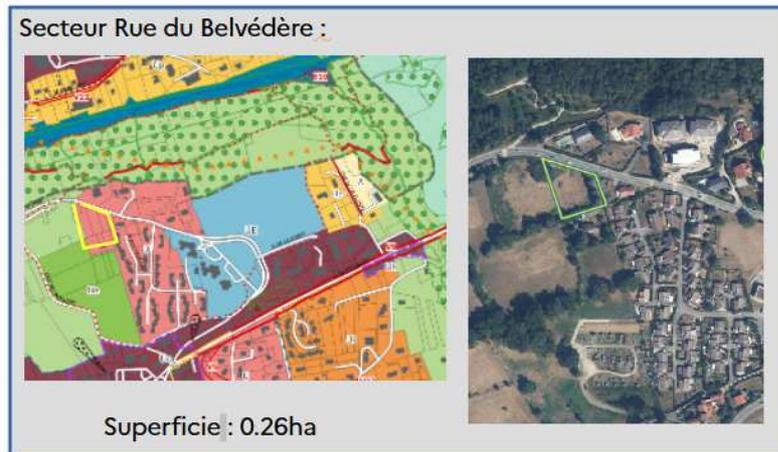
Plusieurs secteurs classés en U au PLU apparaissent comme en extension brute sur des ENAF, sans que l'opportunité et l'efficacité de cette consommation soit avérée. Il conviendrait donc de les reclasser en A ou N.

* Secteur « Le Pré Guichard / Champ Frechet » :



Le secteur concerné se situe dans l'espace proche des rives, dans une zone présentant une sensibilité paysagère et écologique. Il s'agit de deux parcelles identifiées en extension brute de l'urbanisation, ce qui les rend manifestement incompatibles avec les principes de la loi Littoral, notamment les exigences d'urbanisation en continuité avec les agglomérations ou villages existants, et de préservation des espaces proches du rivage. En l'absence de justification d'intérêt général ou d'impératif d'implantation localisée dans ce périmètre, il est demandé de procéder au reclassement de ce secteur en zone naturelle (N).

* Secteur Rue du Belvédère :



Le secteur visé se situe en périphérie de l'enveloppe urbaine, en rupture avec le tissu existant, et ne fait l'objet d'aucune justification. Son classement en zone urbanisable apparaît en contradiction avec les objectifs de maîtrise de l'urbanisation définis dans le PADD, et en incohérence avec la trajectoire de réduction de la consommation foncière affichée par la commune.

En l'absence d'éléments permettant de qualifier cet espace de secteur à enjeux ou à vocation d'accueil, il est recommandé de procéder à son reclassement en zone naturelle (N). Ce reclassement contribuera à renforcer la lisibilité de l'enveloppe urbaine, à limiter le mitage, et à préserver les équilibres entre espaces construits et milieux ouverts.

➤ **Secteurs particuliers à réinterroger**

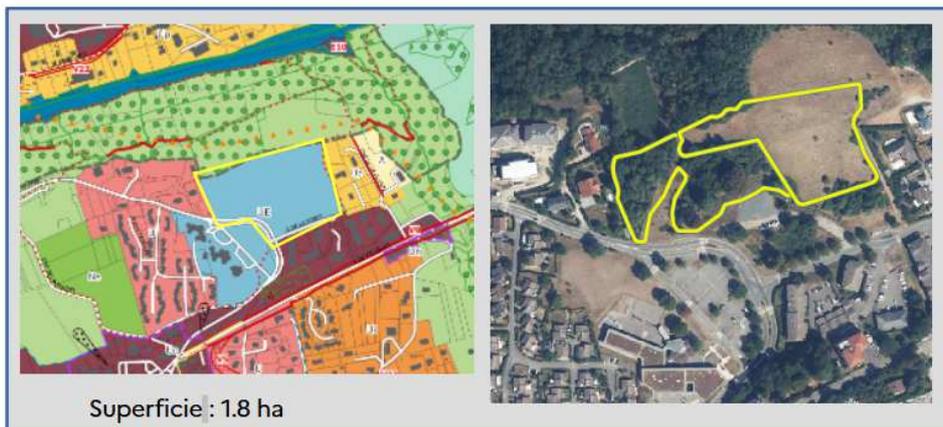
* Secteur boisé autour des Papeteries du Léman (ZAE d'Amphion)



Le secteur concerné se situe en lisière Sud-Ouest de la zone d'activités d'Amphion, en lisière du site des Papeteries du Léman. Il est majoritairement occupé par un parc boisé, dont une partie est intégralement classée en zone rouge du PPR inondation. Cette partie, par définition inconstructible, ne peut faire l'objet d'aucune urbanisation ou aménagement significatif, ce qui justifie son reclassement en zone naturelle (N). Le maintien de cette zone en U ou AU dans le document grèverait artificiellement le compte foncier mobilisable du PLU.

Ces ajustements permettront une meilleure fiabilité du bilan foncier du PLU, tout en garantissant la cohérence entre zonage, risques et potentiel réellement mobilisable.

* Secteur Zone UE – route du Belvédère

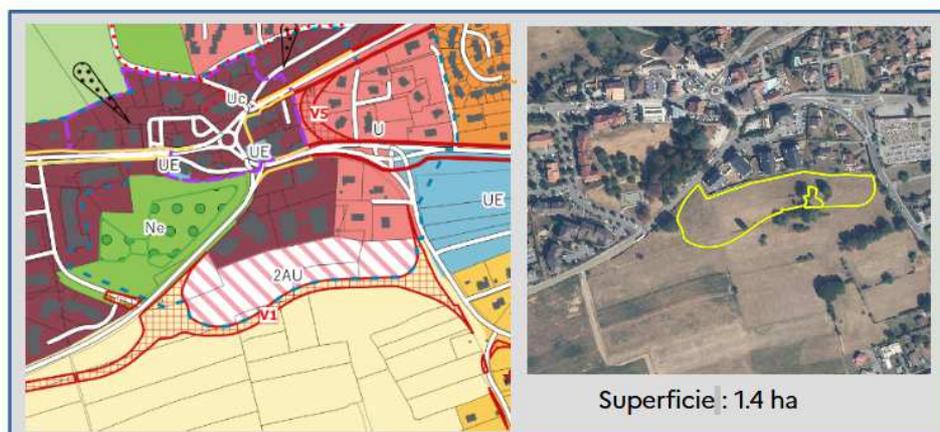


Le projet de PLU prévoit une emprise d'environ 2 hectares en zone d'équipements publics, sans qu'aucune affectation précise ni programme d'aménagement ne soit à ce jour identifié. Cette zone n'est pas adossée à un projet de construction. Ainsi, afin de ne pas alourdir inutilement le compte foncier, il est proposé selon la vocation effective du site :

- de reclasser en Ne ce secteur qui n'a pas vocation à accueillir des constructions à l'échelle temps du PLU.
- soit de procéder à son reclassement en zone naturelle (N), en l'absence de projet à moyen terme.

Cette mesure permettrait d'alléger le bilan de consommation foncière du document, et d'assurer une meilleure adéquation entre le zonage retenu et les capacités réelles de mobilisation foncière à l'échéance du PLU.

* Zone 2AU – Publier centre :



Le projet de PLU arrêté prévoit une zone 2AU en extension de l'enveloppe urbaine, destinée à accueillir environ 90 logements à long terme. Cette ouverture potentielle, située sur un espace agricole, n'est aujourd'hui ni justifiée par des besoins documentés, ni articulée avec une logique d'urbanisation en continuité, et contrevient ainsi aux principes de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles, et aux objectifs ZAN.

En l'absence de projet opérationnel ou de contrainte d'accueil démontrée, il est proposé de supprimer cette zone 2AU du document, ce qui permettrait :

- de réduire la pression sur les espaces agricoles,
- et de ramener la projection globale de production de logements à 1 308 unités, plus proche des 1 300 logements annoncés dans le PADD.

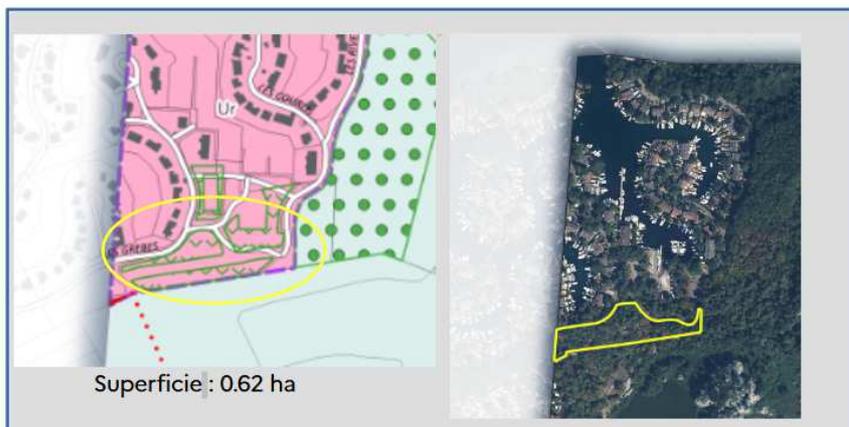
Cette mesure contribuerait à renforcer la cohérence du document, en alignant la programmation avec les orientations stratégiques du PADD, tout en évitant une artificialisation différée qui ne serait ni justifiée ni maîtrisée.

* **En complément**, et toujours dans une volonté d'aboutir à un document encore plus vertueux et ambitieux, certaines évolutions proposées dans le projet de PLU méritent d'être interrogées, tant pour des raisons de lisibilité que de cohérence réglementaire.

* Secteur « Chez Demay »



* Secteur Domaine de Ripaille



Deux secteurs sont classés en zones constructibles dans le PLUi tout en faisant l'objet de prescriptions d'inconstructibilité. Si cette démarche traduit sans doute une volonté de garder une maîtrise fine du droit des sols, elle peut générer des incompréhensions pour les administrés et introduire une fragilité juridique dans l'élaboration du document. Dans un souci de transparence et de sécurisation du zonage, il serait préférable de maintenir ces secteurs en zones A ou N.

→ Ces 7 secteurs représentent environ 6 ha, et n'ont pas vocation à contribuer à la production de logements, et visent ainsi à renforcer les efforts en matière de réduction de la consommation foncière.

II-5. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP sectorielles :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place dans le PLU sont au nombre de 12 et réparties sur l'ensemble du territoire communal. Cumulées, elles permettent de programmer environ 749 logements dans le temps du PLU. Ces dernières sont pour rappel phasées dans le temps suivant plusieurs temporalités (court, moyen et long terme).

L'échéancier, établi en complément des OAP, offre une meilleure visibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future dans sa globalité. Il a pu être établi en considérant à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- les contraintes liées au foncier (maîtrise publique du foncier, occupation actuelle du sol, morcellement, ...);
- les équipements et réseaux existants ou projetés ;

Cet échéancier est «prévisionnel» et présente donc une part d'incertitude car il est tributaire d'éléments de faisabilité qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité.

Il a été déterminé selon trois temps s'inscrivant dans la temporalité du PLU (+/- 15 ans) :

- Le court terme (CT), se situant à environ 3 ans à compter de 2025 ;
- Le moyen terme (MT), se situant à environ 6 ans à compter de 2025 ;
- Le long terme (LT), se situant au-delà de 9 ans à compter de 2025.

Les OAP thématiques :

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 Déplacements et mobilités ;
- OAP Thématique Aménagement et Patrimoine.

Chacune de ces OAP thématiques comprend plusieurs actions. C'est notamment à travers l'OAP visant la qualité des projets et l'adaptation au changement climatique que des dispositions en faveur de la transition énergétique via la réhabilitation sont précisées. Celles-ci, en complément du règlement écrit, permettent de lever autant que possible les freins à la réhabilitation des logements et à la transition énergétique.

II-6 Les emplacements réservés (E.R) :

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

Les emplacements réservés suivants devront être questionnés ou justifiés au regard du besoin et de l'absence d'impact sur les terres agricoles :

ER n°1 – Contournement de Publier (maintien d'un projet structurant)



L'emplacement réservé n°1, destiné à la réalisation du contournement routier du centre du village de Publier, constitue un projet structurant, déjà inscrit dans le PLU actuellement opposable. Son maintien dans le PLU arrêté est cohérent avec la planification antérieure. Toutefois, il convient d'attirer l'attention sur l'impact de cet aménagement sur les espaces agricoles traversés, en particulier dans sa section sud, qui traverse des terrains à usage agricole pérenne.

Il est recommandé que ce projet fasse l'objet, à terme, d'une évaluation précise de ses impacts sur l'activité agricole, notamment en phase pré-opérationnelle, et que des mesures de compensation ou d'accompagnement soient envisagées. L'insertion paysagère et la limitation de l'emprise foncière doivent être particulièrement étudiées.

ER2 et ER5– Aménagement de sentiers piétons sur terrains agricoles



Ces deux emplacements réservés sont affectés à la réalisation de cheminements piétons, et traversent des unités agricoles en activité. Si ces liaisons peuvent répondre à un objectif de maillage doux, il est important de veiller à ce qu'elles ne viennent pas fragmenter ou enclaver les parcelles agricoles concernées.

Une attention particulière devra être portée à :

- la localisation précise des emprises, afin de minimiser la gêne pour l'exploitation,
- la préservation des accès agricoles existants,
- et la possibilité de contournements ou de reconfigurations par le plan de corps de ferme, en concertation avec les exploitants concernés.

Il est recommandé que la commune engage une démarche de concertation agricole en amont de toute opération, et que ces liaisons soient conçues de manière réversible ou adaptable, en limitant l'impact sur les continuités agricoles et les outils de production.

* Jardins partagés sous la mairie : incohérence de zonage

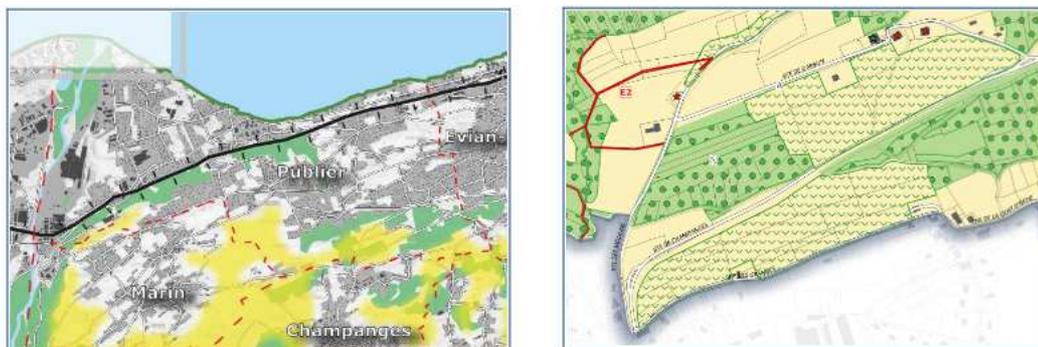
Le secteur situé sous la mairie accueille aujourd'hui des jardins partagés, affectés à une vocation agricole de proximité, qui participe à la trame vivrière de la commune. Or, dans le projet de PLU arrêté, ce secteur est classé en zone Ne (équipements publics), alors même que le PLU prévoit une zone ABJ dédiée aux activités de jardinage partagé ou collectif.



Il conviendrait de préciser s'il existe un projet public d'équipement à venir sur ce secteur justifiant ce classement. En l'absence de tel projet, ce classement apparaît incohérent avec l'usage actuel du site et avec la logique réglementaire portée par le PLU.

Il est donc recommandé de reclasser ce secteur en zone ABJ, afin d'assurer la cohérence entre zonage, usage effectif, et vocation agricole de proximité du site.

* Traitement des zones agricoles stratégiques identifiées par le SCoT



En jaune, les espaces agricoles stratégiques identifiés dans le SCoT du Chablais

Tramage :  Elément de paysage remarquable

Le projet de PLU prend en compte les zones agricoles stratégiques définies par le SCoT du Chablais, en les classant en zone A, ce qui constitue une orientation conforme et à saluer. Ces secteurs, reconnus pour leur rôle dans la structuration du paysage rural et leur potentiel de production agricole, méritent une protection durable dans les documents d'urbanisme locaux.

Il est également à noter que certaines de ces zones stratégiques sont associées à une trame paysagère remarquable, traduite au règlement par un zonage spécifique ou des prescriptions graphiques.

Une extension de ce traitement à l'ensemble des zones agricoles stratégiques identifiées par le SCoT permettrait de sécuriser leur vocation à long terme, et d'être en cohérence avec le SCoT.

IV- La protection des espaces naturels et forestiers

La commune présente une forte sensibilité environnementale avec des sites naturels protégés (réserve nationale du delta de la Dranse, site Ramsar), des corridors écologiques et des zones humides. Le SCoT du Chablais identifie des réservoirs de biodiversité à préserver strictement.

Le PLU arrêté a fait l'objet d'une évaluation environnementale obligatoire.

Le document d'urbanisme arrêté identifie à travers son règlement graphique les enjeux environnementaux à travers différents zonages et/ou trames :

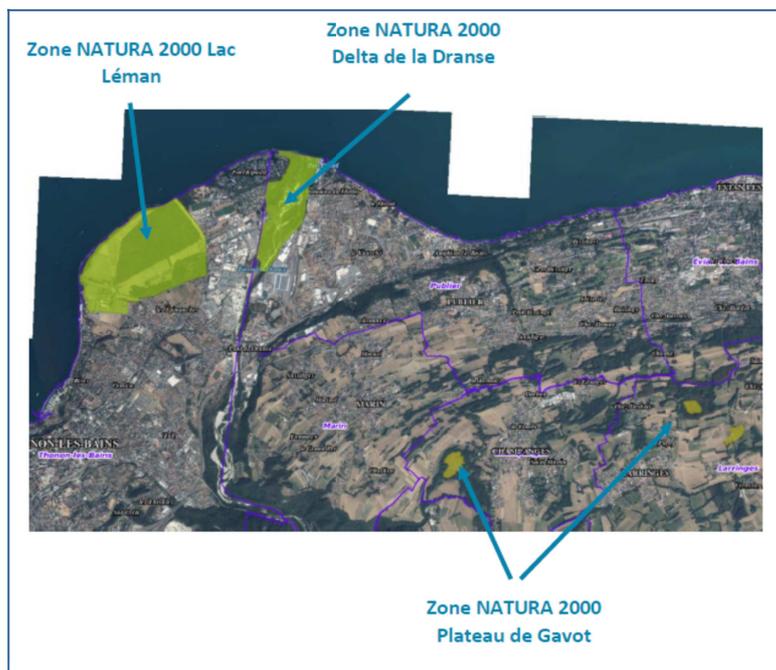
- Des protections paysagères repérées au titre de l'article L.151-23 du CU,
- Des espaces boisés classés au titre du L.113-1 du CU,
- Des espaces boisés classés significatifs au titre du L.121-27 du CU,
- Des points et des cônes de vue à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU,
- Des zones humides à préserver, repérées au titre de l'article L.151-23 du CU,

* Une richesse écologique concentrée :

- Un site Ramsar : Un site de ce type est la désignation d'une zone humide d'importance internationale. Pour être considéré comme un site Ramsar, ce dernier doit posséder des espèces de poissons et/ou d'oiseaux d'eaux vulnérables.

- Une zone de réserve naturelle nationale le long de la Dranse et de son delta donnant sur le lac Léman : Un site classé de ce type signifie qu'il est nécessaire de le protéger par sa qualité géologique importante ainsi que des espèces naturelles qui y sont présentes.

* Les zones Natura 2000



Le PLU a zoné les zones humides Natura 2000 en Nr où seuls les aménagements, occupations nécessaires à la protection, à la gestion, à l'entretien et à la valorisation de la réserve naturelle sont possibles, et sont soumis aux dispositions applicables du plan de gestion de l'espace naturel Natura 2000 du delta de la Dranse.

Le PLU n'aura ainsi pas d'incidences directes sur les zones Natura 2000 de la commune.

Il est rappelé que conformément à la réglementation, tout projet d'aménagement quel qu'il soit, susceptible d'impacter un site Natura 2000 devra faire l'objet d'une étude d'incidence Natura 2000 pour évaluer les impacts et le cas échéant prévoir les mesures nécessaires pour éviter, réduire et en tout dernier recours compenser les éventuels impacts.

*** Trame verte bleue et noire :**

Le rapport de présentation identifie les trames vertes, bleues et noires ainsi que les continuités écologiques sur la commune. Celles-ci sont traduites au sein du règlement graphique ainsi que des dispositions dans le règlement écrit et une OAP thématique (OAP Trame verte bleue et noire) milieux naturels et continuités écologiques.

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 côtère 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 thématique Trame Verte et Bleue, qui doit définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, est illustrée par une carte réalisée notamment en s'appuyant sur le SCoT du Chablais et d'un travail de terrain.

*** Trame bocagère – réseau de haies – arbre remarquable**

Les haies sont essentielles pour la Biodiversité et pour le Paysage – intérêt écologique très fort pour de nombreuses espèces (zones refuges pour les insectes, oiseaux, amphibiens, etc.), mais aussi intérêt agronomique pour les terrains autour, préservation du phénomène d'érosion et participation à la fertilisation du sol.

Les haies existantes dans l'espace agricole ne sont que partiellement identifiées sur le zonage. Il serait judicieux qu'elles soient identifiées au PLU, elles pourraient être figurées en protections linéaires au titre du L.151-19 ou en EBC. L'intérêt est de garantir leur pérennité, eu égard à leurs multiples intérêts sur le pla Biodiversité – Paysage, etc.

Le classement en EBC autorise néanmoins les usages d'exploitation de la forêt et les travaux d'entretien nécessaires sur les haies par les agriculteurs.

• Les terrains classés comme Espaces Verts à Protéger (EVP)

La prescription d'Espace Vert Protégé protège un ensemble paysager existant ou à créer sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres classés et protégés en tant qu'Espaces Verts à Protéger ne peuvent être abattus, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère. Par ailleurs, toute construction à édifier doit sauvegarder et mettre en valeur les arbres considérés comme tel (repérés au moyen d'un point vert sur le document graphique).

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'Espace Vert à Protéger n'est admise qu'aux conditions suivantes :

1. Elle ne diminue pas la surface d'Espace Vert à Protéger en pleine terre,
2. Elle maintient ou améliore la qualité de l'Espace Vert à Protéger et met en valeur ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Notamment, le réaménagement des surfaces existantes d'Espace Vert à Protéger sur dalle ne doit pas conduire à diminuer l'épaisseur de terre sur la dalle,
3. Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un Espace Vert à Protéger bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

Les constructions, installations ou plantations devront s'implanter de manière à prendre en compte les perspectives inscrites dans les cônes de vue définis au document graphique.

* Les espaces boisés classés :

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.

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



*** Les eaux pluviales :**

Le PLU intègre bien l'adaptation du territoire au changement climatique et aux risques avec la fixation d'un coefficient de perméabilité dans le règlement pour les différentes zones (ce coefficient de perméabilité correspond aux surfaces devant rester perméables aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles), la végétalisation ou encore la création de stationnements perméables.

Le règlement du PLU pose également comme principe la gestion des eaux pluviales à la parcelle. De même, la gestion et l'infiltration à la parcelle par des noues, tranchées drainantes, bassins d'infiltration... devront être intégrées dans chaque nouveau projet afin de gérer à la source les eaux pluviales,

Les dispositifs de gestion «écologique» des eaux pluviales par des techniques alternatives seront privilégiées, au moyen d'ouvrages superficiels intégrés dans le paysage (type noue, mare, bassin paysager, tranchées d'infiltration).

V. Le règlement des zones agricoles et naturelles

*** La zone Agricole (A) comprend les sous-secteurs suivants :**

- Une zone Abj et Abj1, correspondant à des jardins maraîchers biologiques à vocation d'insertion sociale et professionnelle (labellisé « Jardin de Cocagne »).
- Le secteur Agv, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage aux lieudits « Crétaba » et « la Bennaz ».

*** La zone naturelle et forestière (N) comprend les sous-secteurs :**

- Ne : secteur naturel à vocation d'espaces verts publics et de jardins familiaux,
- Ng : secteur de gestion des golfs existants (sans constructibilité nouvelle),
- Ng1 : secteur de gestion des golfs existants autorisant des constructions nouvelles (de taille et de capacité limitées),
- 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, 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.

*** Dispositions du règlement écrit des zones A et N :**

- Le règlement de la zone A prévoit l'autorisation « des constructions principales et secondaires à destination d'habitation », sous réserve que l'exploitant réside sur site, dans une limite d'un seul bâtiment ou chaque logement n'excédera pas une surface maximale de 120 m² de surface de plancher ».

➤ Cette rédaction appelle plusieurs remarques :

En zone agricole, les constructions à destination d'habitation ne peuvent être autorisées qu'à titre accessoire à l'activité agricole, et ne sauraient être qualifiées de "constructions principales ou secondaires" à usage d'habitation, formulation contraire à l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, conformément à la doctrine départementale de la CDPENAF, la construction d'un seul logement par exploitation est tolérée, dans une limite maximale de 80 m², et à la stricte condition de nécessité avérée (surveillance, gardiennage, astreinte).

- ➔ Il est donc demandé de revoir la rédaction du règlement de la zone A, en supprimant toute mention de constructions principales ou secondaires d'habitation.
- ➔ Il convient de reprendre la définition de la doctrine de la CDPENAF : « construction du logement d'un exploitant agricole en zone A : pour les exploitations d'élevage nécessitant une présence humaine permanente, la construction en zone agricole d'un logement maximum par exploitation est possible sous réserve d'être limité à 80 m² de surface de plancher et accolé ou intégré à un bâtiment agricole. »

Dans la zone Abj (secteur contenant des jardins sociaux et des bâtis légers) du PLU, sont admis « Les abris de jardin, les appentis, les bûchers, les mazots, les clapiers, les poulaillers et les ruches nécessaires aux activités agricoles d'élevage et de maraîchage, sous réserve que leur hauteur au faite du toit ne dépasse pas 3,5 mètres et une emprise au sol de 10 m². »

- ➔ Le secteur étant situé en dehors de la zone urbanisée, seule la gestion des constructions existantes peut être encadrée. Il conviendrait donc de reconsidérer la compatibilité de ces règles avec les exigences de la loi Littoral, et le cas échéant, d'en restreindre la portée.
- ➔ Par ailleurs, il conviendra de modifier la paragraphe relatif à la hauteur autorisée, qui autorise une hauteur de 6m.

- Le secteur Ne concerne le secteur d'équipements et de jardins partagés. Les jardins partagés auraient pu être classés en zone agricole.

- Dans la zone NI, sont autorisées « les constructions légères transportables, non fondées, ainsi que les édicules et annexes fondés des aires de jeux et de sport, et de stationnement ; ainsi que les annexes fonctionnelles, à concurrence d'une annexe par unité foncière, dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 20 m² et 3,5m de hauteur. »

- ➔ La zone NL est localisée dans la bande littorale des 100 mètres, elle est soumise à une interdiction de principe de toute construction nouvelle, sauf exceptions strictement encadrées. En l'espèce, les constructions visées, bien qu'apparemment limitées, participent d'une forme d'urbanisation diffuse et discontinue, ce qui n'est pas compatible avec les objectifs de préservation de l'espace littoral et d'inconstructibilité dans cette bande. Il conviendra donc de reconsidérer la compatibilité de ces règles avec les exigences de la loi Littoral, et le cas échéant, d'en restreindre la portée.

- **Dans la zone Ng1**, secteur du golf, il est autorisé « *la création et/ou la rénovation des constructions principales et secondaires, uniquement dans la mesure où il s'agit de locaux techniques ou de bureaux nécessaires à la gestion, au fonctionnement et à l'entretien du Golf, dont la surface de plancher n'excédera pas 50 m²* »

- Le secteur étant en discontinuité de l'urbanisme. De la même façon que la zone NI, il conviendra donc de reconsidérer la compatibilité de ces règles avec les exigences de la loi Littoral, et le cas échéant, d'en restreindre la portée.

- **Dans la Zone Ntc** Les campings ne pourront pas s'étendre, les extensions de constructions existantes et des HLL seront dans l'enveloppe des campings existants.

- **Le règlement des zones A et N autorise les « constructions, aménagements, occupations et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ».**

Cette formulation générique appelle à être précisée : Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, ces constructions ne sont autorisées en zone agricoles, naturelles ou forestières que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; leur localisation doit être motivée par une impossibilité de les implanter ailleurs, et leur impact sur l'activité agricole doit être nul ou très limité.

- Il est donc recommandé de réviser la rédaction du règlement, en précisant ces conditions.

- **Règlement des zones A et N – Relecture recommandée des dispositions générales :**

Les règles figurant dans la section 2 (Caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères) et la section 3 (Équipements et réseaux) des zones A et N semblent, dans leur rédaction actuelle, reproduire celles des zones urbaines, sans adaptation aux spécificités des milieux agricoles et naturels. Or, ces secteurs se distinguent par des formes d'occupation du sol, des volumétries, des matériaux, des types de réseaux ou d'accès qui appellent des prescriptions différentes, plus adaptées à leur caractère rural ou naturel.

Il est donc recommandé de procéder à une relecture attentive de ces articles pour :

- adapter les prescriptions aux réalités agricoles et forestières,
- éviter des incohérences réglementaires (par exemple, des exigences urbaines inapplicables en zone N ou A),
- et valoriser les qualités paysagères et environnementales propres à ces zones.

Ce toilettage, même ponctuel, permettrait de sécuriser l'instruction, d'éviter des contentieux liés à des règles inadaptées, et de renforcer la lisibilité et la cohérence du document d'urbanisme.

*** Carrières et installations de stockage de déchets inertes**

Le territoire du PLU de Publier ne comporte aucune carrière sur son périmètre. La commune est située dans la communauté de communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance (CCPEVA) où il y a 2 carrières (commune de Meillerie et commune de Vacheresse).

À ce jour, le territoire du PLU de Publier ne comporte aucune installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, aucun diagnostic n'a été réalisé dans le cadre du PLU pour justifier l'adéquation entre ressources et besoins du territoire. En effet, le PLU ne présente aucun diagnostic sur les ressources en matériaux en lien avec ses besoins. Aucune zone du PLU n'a été étudiée pour permettre l'extraction de matériaux.

VI. Les bâtiments pour lesquels est autorisé le changement de destination

Le document comprend les fiches des bâtiments pouvant changer de destination. Cinq bâtiments pouvant changer de destination sont recensés au sein de ce document. Ce sont principalement des anciennes granges, qui sont bien desservis par des accès et les réseaux.

CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISÉS RÉGLÉMENTÉS PAR LE SYMBOLE ★ DE COLORIS JAUNE AU PLAN DE ZONAGE			
NUMEROS DE FICHES	TYPLOGIES DE BÂTIS	ADRESSES POSTALES	RÉFÉRENCES CADASTRALES
N°01	Grange	930 Chemin de la Dent d'Oche	C527
N°02	Ferme Morel	930 Rue du Chablais	AP305
N°03	Ferme	295 Rue des Clous	C76

ENSEMBLES PATRIMONIAUX BÂTIS REMARQUABLES ET CHANGEMENTS DE DESTINATIONS REPÉRÉS RÉGLÉMENTÉS PAR LE SYMBOLE ★ DE COLORIS VERT AU PLAN DE ZONAGE			
Signalisation	ADRESSES POSTALES	RÉFÉRENCES CADASTRALES	
N°01	600 Route de Champagnes	C614	
N°02	7 Rue des Marronniers	AM42	

p. 85 à 93 - « Fiches éléments de patrimoine et changements de destination »

Le règlement précise bien qu'au sein des zones A et N, seuls les bâtiments identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination :

- En zone A : la destination d'habitation sera soit affectée à du logement, soit affiliée à des activités touristiques (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, hébergements à la ferme...),
- En zone N : la destination sera affectée à du commerce, de l'artisanat ou du logement.

Selon les conditions cumulatives suivantes :

- Le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- La construction principale devra être desservie par une voie d'accès des véhicules motorisés, jugée praticable par des véhicules légers de tourisme. Les véhicules ne devront en aucun cas stationner sur la voirie publique,
- Les réseaux domestiques d'électricité, d'eau potable et d'assainissement devront être assurés dans le respect des règlements sanitaires départementaux, intercommunaux et communaux,
- Les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâti devront être conservées au maximum : la création d'ouvertures en façades et l'extension modérée du bâti pourra être accordée selon l'appréciation du projet par le Service de l'Urbanisme,

Il est par ailleurs rappelé que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole, et de la CDNPS en zone naturelle.

Le document d'urbanisme encadre de manière satisfaisante les changements de destination dans les zones agricoles et naturelles. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un tel changement sont précisément identifiés dans des fiches dédiées, accompagnées de photographies, et recensés dans un tableau récapitulatif. Le règlement précise clairement que seuls ces bâtiments sont éligibles à un changement de destination, conformément à la volonté de la CDPENAF de faire évoluer sa doctrine. Aucun commentaire particulier n'est donc formulé à ce stade.

VII. Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

Il est projeté les STECAL suivants :

- Agv : aire d'accueil des gens du voyage aux lieudits « Crétaba » et « la Bennaz ».
- Ns : secteur d'équipements et d'installations éducatifs et sportifs du Domaine de Blonay

*** Zone Agv (secteur d'accueil des gens du voyage) :** STECAL aménagé, destiné à la gestion de l'existant.

Sont admis les installations, les infrastructures et les constructions nécessaires à l'accueil, le stationnement et l'hébergement des gens du voyage. hauteur : 6 mètres - emprise au sol maximale tolérée est de 50 m²

*** Zone Ns (secteur d'équipements et d'installations éducatifs et sportifs du Domaine de Blonay)**

La délimitation d'un STECAL est proposée sur l'ensemble de la zone, afin de permettre l'évolution encadrée du centre sportif existant, étant précisé que :

- Le périmètre englobe les quatre bâtiments existants ainsi que la piscine ;
- Aucune construction nouvelle ne sera autorisée dans ce secteur ; Seules des extensions limitées pourront être envisagées sur les bâtiments existants, à l'exception des bâtiments d'intérêt patrimonial que sont le château et de la ferme, dont les volumes actuels seront conservés en l'état ;
- Afin de garantir la cohérence du projet, l'extension ne pourra excéder 15 % du volume total existant des bâtiments du site (que ce soit par accroissement en emprise au sol ou en hauteur) ;
- La réhabilitation de la piscine pourra être envisagée, avec la possibilité d'une couverture légère, sans augmentation de son emprise initiale.

Il conviendra de reprendre la rédaction sur l'emprise au sol dans le règlement écrit, en cohérence avec la définition du STECAL.

Par ailleurs, il conviendra de considérer et de traiter les secteurs suivants comme des STECAL :

*** Zone Abj1 (secteur contenant des jardins sociaux et des constructions)**

- ➔ **Ce STECAL a fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF lors de la modification n°4 du PLU, il est demandé de réinscrire ce STECAL à l'identique et de reprendre les recommandations émises par la commission.**

Dans ce secteur, sont autorisés :

- Les abris de jardin, les appentis, les bûchers, les mazots, les clapiers, les poulaillers et les ruches nécessaires aux activités agricoles d'élevage et de maraîchage, sous réserve que leur hauteur au faîte du toit ne dépasse pas 3,5 mètres et une emprise au sol de 20 m²
- Les constructions et les installations nécessaires à l'entreposage, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles locaux, lorsque ces activités commerciales consistent à développer l'exploitation agricole existante et présentent un caractère impérativement accessoire à celle-ci, la principale activité agricole demeurant la production.

*** Zone Ntc (secteur de campings) du PLU, afin de pouvoir mieux encadrer la gestion des deux campings existant.**

Sont autorisés : Les aménagements, les occupations et les installations nécessaires à l'activité touristique de campings et de caravanings ; Les modes d'habitat légers de tourisme mobiles ou fixes) ; Les constructions principales et secondaires nécessaires au fonctionnement et au développement des activités touristiques (bureaux d'accueil et de gestion, logements de fonction d'une surface de plancher maximale de 120 mètres carrés, sanitaires, restaurants et salles d'animation et de divertissement, aires de jeux, de sports et de loisirs, piscines...).

Conclusion :

En conclusion, le projet communal s'inscrit globalement dans un urbanisme compact, en accord avec l'enjeu de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de la préservation des paysages ainsi qu'avec la position octroyée par le SCoT dans son armature territoriale. Les outils mobilisés permettent de garantir une maîtrise de l'urbanisation.

Il est à souligner la qualité du document d'urbanisme élaboré par la commune, d'une grande rigueur et ainsi que le travail réalisé pour réduire son enveloppe urbaine en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le PLU arrêté diminue les surfaces vulnérables et permet à la commune de maîtriser le renouvellement urbain et d'améliorer les usages quotidiens par un développement concentré dans les centralités d'Amphion et du chef-lieu, tout en pérennisant les espaces agricoles et naturels.

En conséquence, il est proposé de formuler au titre des articles L153-17 et L151-12 du code de l'urbanisme, un avis favorable assorti des réserves suivantes visant à conforter la qualité du document et sa compatibilité au SCoT :

- Poursuivre la réduction du potentiel de consommation foncière de 20.2 ha à 15 ha, en resserrant l'enveloppe urbaine dimensionnée au plus près du bâti comme indiqué dans le point 2.4.2. « Secteurs où l'enveloppe urbaine doit être resserrée ».

Le reclassement est demandé sur les secteurs suivants :

- * Secteur Zone UE – route du Belvédère
- * Zone 2AU – Publier centre

il est proposé sur les secteurs (ou d'autres secteurs permettant d'atteindre cet objectif)

- * Secteur « Le Pré Guichard / Champ Frechet »
 - * Secteur Rue du Belvédère
 - * Secteur boisé autour des Papeteries du Léman (ZAE d'Amphion)
 - * Secteur « Chez Demay »
 - * Secteur Domaine de Ripaille
- prendre en considération les remarques concernant le règlement des zones A et N – paragraphe V ;

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