

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de PUBLIER

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

Structure de l'avis :

I. Le parti d'aménagement.....	3
II. Son impact sur la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier.....	6
III. Le volet habitat.....	12
IV. Loi Littoral.....	14
V. La prise en compte des espaces agricoles.....	18
VI. L'environnement et les milieux naturels et forestiers.....	20
VII. Analyse des documents réglementaires et OAP.....	23
VIII. Prise en compte des éléments patrimoniaux.....	30
IX. Mobilités.....	32
X. Assainissement et eau potable.....	32
XI. Transition énergétique et énergies renouvelables (ENR).....	35
XII. Risques.....	36
XIII. Servitudes d'utilité publique et annexes sanitaires :.....	36
CONCLUSION.....	37

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).

Dans le SCoT du Chablais, elle est identifiée comme un « cœur urbain ». Elle est par ailleurs ceinturée par les deux autres cœurs urbains identifiés dans l'armature territoriale du SCoT, Évian et Thonon.

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 a été soumis à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui, lors de sa séance du 23 juillet 2025, a émis un avis favorable à l'unanimité, assorti de réserves et recommandations.

Au regard des enjeux identifiés, le projet de PLU, arrêté par délibération du 26 mai 2025 et réceptionné en préfecture le 13 juin 2025, appelle les observations suivantes :

I. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

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 vient apporter une réponse claire aux enjeux identifiés dans le diagnostic, socle de croissance du territoire.

Afin de maîtriser le développement urbain de la commune, en s'appuyant sur sa structuration en bipôle, un principe de densification a été clairement 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).

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.

Le taux de croissance évolue effectivement entre 1,6%/an et 2,1%/an au plus haut sur la période 2010 à 2015.

Avec plus de 7 600 habitants, Publier connaît une dynamique démographique soutenue, et vise atteindre 10 000 habitants au maximum à l'horizon 2040.

↳ La prospective réalisée dans le cadre du PLU projette **une croissance démographique d'environ 1,5%/an** sur la période 2020-2040.

1.2- Objectif de production de logements :

Le PADD, en lien avec le SCoT du Chablais, indique une ambition de maintenir au maximum le rythme de construction annuel.

Les élus au travers du PLU traduisent cette volonté de maintenir ce rythme de constructions de logements, tout en questionnant leur localisation dans la commune au travers de la redéfinition des zones urbaines et sur la localisation des zones à urbaniser ; avec une volonté de recentrer les fonctions sur les secteurs les plus stratégiques.

Par ailleurs, la production de logements se veut 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.

1.3- 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).

Cette étude permet d'objectiver le potentiel de renouvellement à l'intérieur des enveloppes et témoigne de la volonté de sobriété.

↳ Ainsi, 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, et 24.2 hectares de parcelles divisibles).

I.4- 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.**
- 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 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).

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 taux de croissance retenu (1,5%) est plus faible que ceux constatés ces dernières années (1,99% depuis 1999 et 1,70 % depuis 2015). Ce taux de croissance traduit la volonté de la commune de maintenir une croissance élevée mais maîtrisée.
- ↳ Le chiffre de 1 398 logements est cohérent avec la projection démographique et les capacités foncières (densité cible : 70 logts/ha). L'objectif de production du SCoT est de 7 000 logements à l'horizon 2040 pour la CCPEVA, soit 350 logements par an. Avec le rythme de construction prévu dans le PLU (80 logts/an), la production à Publier correspondrait à 23% de la production prévue dans le SCoT à l'échelle de la CCPEVA (350 logts/an). A titre de comparaison, actuellement la population municipale de Publier représente environ 18 % de la population de la CCPEVA.
- ↳ 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. SON IMPACT SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER

Afin d'assurer un suivi précis de sa trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de mieux apprécier la consommation passée sur son territoire, la commune de Publier a fait le choix de s'appuyer sur les données issues de l'observatoire local OCS74, qui constitue la base de données la plus précise disponible pour suivre la consommation foncière sur la commune.

II.1 Analyse de la consommation foncière :

* **Consommation foncière de 2011 à 2021 :** La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) est de 24.04 ha ;

* **Consommation foncière de 2021 à l'arrêt du PLU :** La consommation est de 2.35 ha ;

*** Objectif foncier du PLU pour 2040 : 15.68 ha**

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

- Pour la période 2021 - 2031 : $24.04 \text{ ha} \div 2 = 12.02 \text{ ha}$
- Pour la période 2031 - 2040 : $12.02 \text{ ha} \div 2 = 6.01 \text{ ha}$
- Soit 18.03 ha pour la période 2021/2040, auquel il faut retirer les ha déjà consommés (2.35 ha)
 - ➔ Soit 15.68 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 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 échue, 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

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 :

- Le collège représente 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.

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 et tendre vers les 15 ha.

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.

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.

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**

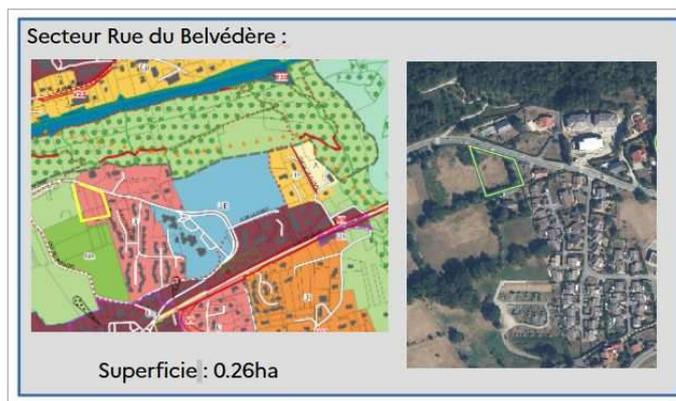
Plusieurs secteurs classés en U au PLU apparaissent comme en extension brute sur des ENAF, sans que l'opportunité et l'efficacité de cette consommation soit avérée. Il conviendrait donc de les reclasser en A ou N. Ces ajustements permettront une meilleure fiabilité du bilan foncier du PLU, tout en garantissant la cohérence entre zonage, risques et potentiel réellement mobilisable.

* 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 :

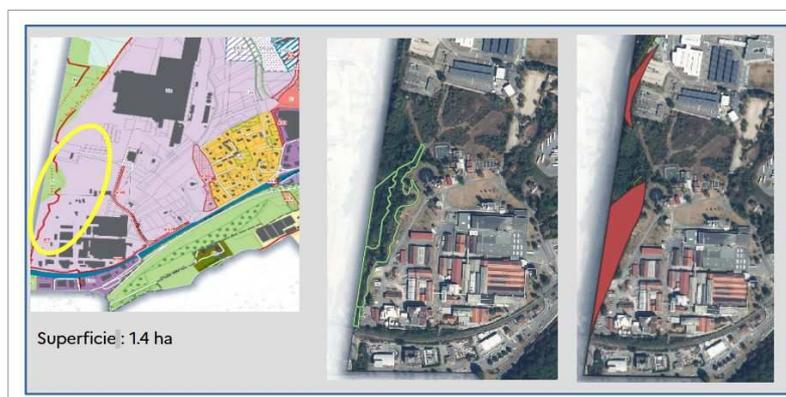


Le secteur visé se situe en périphérie de l'enveloppe urbaine, en rupture avec le tissu existant, et ne fait l'objet d'aucune justification. Son classement en zone urbanisable apparaît en contradiction avec les objectifs de maîtrise de l'urbanisation définis dans le PADD, et en incohérence avec la trajectoire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

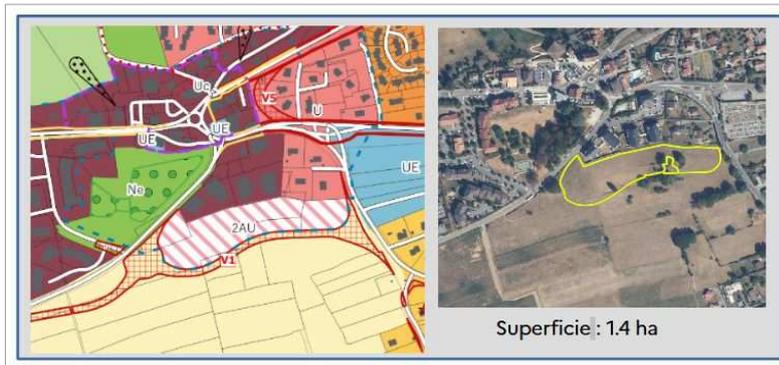
➤ **Secteurs particuliers à réinterroger**

* 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.

* 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.**

Des secteurs sont classés en zones constructibles dans le PLU 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 reclasser ces secteurs en zones A ou N.

Les deux exemples ci-après, non exhaustifs, permettent d’illustrer concrètement ces situations, et d’identifier certains secteurs pour lesquels un reclassement en zone A ou N pourrait être envisagé dans un souci de cohérence et de robustesse du document.

* Secteur « Chez Demay »



* Secteur Domaine de Ripaille



En synthèse du parti d'aménagement et son impact sur la consommation d'espace NAF :

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.

- ↳ **Toutefois, pour que cet exercice devienne pleinement exemplaire, il convient d'aller plus loin, en réinterrogeant certains tènements quant à leur urbanisation potentielle au travers du projet de PLU, impactant de manière très substantielle les espaces naturels, agricoles et forestiers.**
- ↳ **Il est demandé de poursuivre la réduction du potentiel de consommation foncière pour tendre vers les 15 ha, en resserrant l'enveloppe urbaine dimensionnée au plus près du bâti en procédant au reclassement de la zone Zone 2AU – Publier centre et en étudiant les pistes de reclassement proposés sur les secteurs (ou d'autres secteurs permettant d'atteindre cet objectif) .**
- ↳ **Ces 6 secteurs représentent environ 4 ha visent ainsi à renforcer les efforts en matière de réduction de la consommation foncière.**

Recommandations :

Dans le prolongement des demandes de reclassements en zones agricoles ou naturelles formulées dans le présent avis, il apparaît indispensable que la collectivité procède à une révision du chapitre du rapport de présentation relatif à l'estimation de la consommation foncière mobilisable. Une première lecture croisée des documents du PLU laisse apparaître des écarts 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.

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.

III. LE VOLET HABITAT

Un PLH est en cours d'élaboration. Le précédent PLH couvrait la période 2015-2021. Il a été prorogé jusqu'en 2023.

La commune de Publier est classée en zone II du financement du logement locatif social et en zone A au titre de l'investissement locatif intermédiaire.

Un objectif de production de logements qui maintient un rythme de construction soutenu

La commune de Publier est marquée par une dynamique démographique forte (+1,9 % depuis 1999) bien qu'en ralentissement à 1,7% entre 2016 et 2022, elle reste plus élevée que celle de la CCPEVA (+1,4%). Le PADD se base sur une perspective de croissance à +1,5 % pour fixer un objectif global de production de 1 300 logements d'ici 2040, soit près de 90 logements en moyenne par an. Cet objectif, tout en maintenant le rythme de construction de logements de ces cinq dernières années, sous-tend une maîtrise du développement résidentiel en le ciblant notamment en priorité sur les secteurs stratégiques que sont le chef-lieu de Publier et la plaine d'Amphion.

Identifiée comme « cœur urbain » dans l'armature du SCOT, Publier joue un rôle moteur dans la structuration du territoire. Ainsi, le volume de production projeté apparaît comme cohérent avec les hypothèses retenues par l'étude besoins en logements 2023-2028 qui estime que le besoin en construction neuve à l'échelle de la CCPEVA se situerait entre 118 et 541 logements par an dont 256 résidences principales par an.

Maintenir l'effort de production de logements sociaux pour répondre aux besoins locaux

Le territoire de la CCPEVA connaît une forte pression de la demande sociale. La demande en LLS s'est fortement accrue depuis 2021 (+37% contre +27% sur le département). Le parc de logements sociaux, qui représente environ 14% des résidences principales en 2023 ne permet pas de répondre à la demande comme l'illustre la tension sur le parc de logements locatifs sociaux avec 5,4 demandes pour une attribution en 2023 contre 3,3 en 2022.

En parallèle, l'accueil des ménages frontaliers contribue au renchérissement du marché de l'immobilier local nécessitant d'apporter une réponse à la hauteur des besoins pour les ménages salariés en euros qui rencontrent de plus en plus de difficultés à se loger sur place. Dans cette optique, le volume de production de logements sociaux nécessite d'être suffisamment ambitieux pour répondre aux besoins. L'étude besoins en logements 2023-2028 préconise ainsi à l'échelle de la CCPEVA une proportion de 45% de la construction neuve en logement social dont 15% en accession sociale et 30% en locatif social.

À Publier, 51 % des ménages sont éligibles à un logement locatif social. Début 2024, 363 ménages sont en attente d'un logement locatif social sur la commune parmi lesquels 28 % sont éligibles à un logement en PLAI, 30 % en PLUS et 37% en PLS.

La commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU depuis 2001. Publier qui doit disposer, au titre de la loi SRU, d'au moins 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales, remplit à ce jour ses obligations avec un taux à 27,5% au 1er janvier 2024. Tout le défi réside à présent dans le fléchage fin des différents types des logements sociaux sur les secteurs de la commune les plus appropriés.

Le règlement écrit (RE) prévoit des secteurs de mixité globaux dans les zones UC, U, UI, UP, UH, 1AUa et 1AUc. Dans toute la zone, tout projet de construction, de réhabilitation ou de changement de destination à vocation d'habitation (individuelle, intermédiaire ou collective), à compter du seuil de 8 logements ou de 550 mètres carrés de surface de plancher, devra comporter à minima :

- 25 % de logements locatifs sociaux pérennes,
- 25 % de logements en accession sociale pérennes.

La production de logements sociaux constitue un levier déterminant du développement et du maintien d'un parc à destination des résidents permanents. Le ciblage sur des produits ayant une vocation sociale pérenne (plus de 30 ans) dans la rédaction des servitudes est à saluer.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent ainsi de programmer environ 758 logements dans le temps du PLU avec une densité globalement élevée à 70 logts/ha.

- ✎ Afin de clarifier les règles définies dans le PLU et de garantir le maintien des logements sociaux dans la durée, il est préconisé d'employer le terme de « logement social pérenne » dans le document sur les OAP. Le logement social pérenne comprend le « logement locatif social pérenne » et « accession sociale pérenne ».
- ✎ Afin d'éviter le morcellement des opérations pour ne pas être soumis aux obligations de mixité sociale, il conviendrait que l'exigence de mixité sociale porte sur « tout programme de logements » et non « tout projet », en précisant qu'est considéré comme un programme de logements, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.

Taille des logements : Le règlement impose une servitude de typologie et de taille des logements dans les zones UC, U, UI, UH, 1AU. Il vise notamment à favoriser les petites typologies sur lesquelles une forte tension ainsi que sur les T3, qui constituent la demande majeure des familles.

- ✎ Pour la zone UI (page 74), le règlement écrit ne mentionne pas la valeur de la surface plancher pour les T4/T5. Ce point est à compléter.

Enfin, il convient de saluer le recours à la servitude dite Loi Le Meur n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 sur l'ensemble du secteur de l' OAP 8 – secteur de Rives qui imposera que toutes les constructions nouvelles de logements soient à usage exclusif de résidence principale sur le secteur.

Mettre en œuvre les obligations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2019-2025 prescrit la réalisation de 30 places en terrains familiaux locatifs à l'échelle de la CCPEVA. Quatre places ont à ce jour été créées mais aucune sur la commune de Publier alors qu'elle constitue une centralité. Le Règlement écrit prévoit une zone Agv (secteur d'accueil des gens du voyage) sur laquelle la capacité d'accueil pourrait être précisée.

La réalisation de ces équipements est essentielle afin de garantir la conformité du territoire avec le schéma et de pouvoir agir efficacement contre les occupations illicites.

IV. LOI LITTORAL

La commune de Publier fait partie des communes littorales au sens de l'article L.321-2 du Code de l'environnement. À ce titre, ses documents d'urbanisme doivent intégrer et retranscrire les dispositions prévues aux articles L.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme, qui fixent les règles particulières d'aménagement et de protection des espaces littoraux.

Le SCOT a identifié, pour la commune de Publier, deux agglomérations, correspondant au village portuaire d'Amphion et au Chef-lieu de Publier. Le PLU, à travers son plan de zonage et son règlement adapté, a correctement délimité à son échelle l'enveloppe urbaine de ces agglomérations, conformément à ce cadrage.

Cas particulier du hameau de Chonnay : Un secteur isolé au Sud-Est de la commune, correspondant au hameau de Chonnay, est classé en zone Uh. Identifié par le SCOT comme un secteur déjà urbanisé (SDU), ce hameau est situé à cheval sur les communes d'Évian et de Publier, conformément aux dispositions du SCOT qui permet d'étendre l'enveloppe urbaine au-delà du périmètre communal.

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

- ↳ Les dispositions de la loi Littoral semblent avoir été globalement prises en compte dans l'élaboration du PLU. Cependant, certains secteurs appellent une attention particulière au regard de leur conformité à ces dispositions. En conséquence, il est demandé que le PLU soit modifié afin d'intégrer les prescriptions détaillées ci-après.

1. Secteur Beauséjour et OAP n°3 :



Conformément aux principes énoncés par la loi Littoral, la bande des 100 mètres constitue un espace strictement protégé dans lequel toute urbanisation nouvelle est interdite, sauf dans les espaces déjà urbanisés. Cette disposition vise à préserver le caractère naturel et paysager du littoral et à garantir sa libre accessibilité.

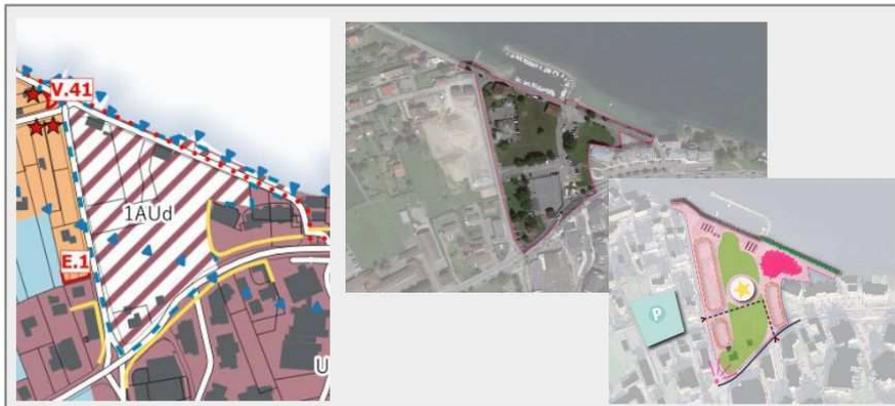
Le secteur de l'ancien hôtel Beauséjour est situé à l'entrée de la commune, en dehors des espaces urbanisés et inclus dans cette bande des 100 mètres, qui interdit toute nouvelle construction en dehors des espaces déjà urbanisés.

En conséquence, son classement en zone UL n'est pas conforme aux exigences légales et doit être reconsidéré au profit d'un classement en zone N. De plus, l'OAP ne peut pas permettre la construction de logements collectifs et/ou intermédiaires au sud de l'OAP.

Si la volonté communale de réhabiliter cette friche stratégique est à saluer, le règlement écrit précisant les possibles devra être conforme à la loi littoral.

- ✦ **Tout le secteur UL doit donc être reclassé en zone NL. La zone UL sera donc à supprimer du PLU.**
- ✦ Ce projet peut trouver une traduction réglementaire compatible avec la loi Littoral en maintenant l'OAP sur ce site, mais en limitant les interventions à la réhabilitation du volume bâti existant, sans extension et sans changement de destination, et sans nouvelle construction, en favorisant la réalisation d'aménagements paysagers qualitatifs, de stationnements perméables et de dispositifs de valorisation du cadre naturel. Une perméabilité piétonne et apaisement de la traversée devra également être recherchée. Ces orientations permettraient de répondre à l'objectif de requalification et d'accueil tout en respectant strictement les contraintes réglementaires liées à la loi littoral.
- ✦ Sur la forme, il conviendra de délimiter plus clairement le périmètre de l'OAP sur le règlement graphique.

2. Site de la Rive et OAP n°8 :



L'OAP de Rives 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, il fait l'objet de réflexions d'aménagement qui ne sauraient être remises en cause.

Cependant, ce secteur est localisé en grande partie dans la bande des 100 mètres, où, conformément à l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme, seules les constructions et installations situées dans les espaces urbanisés sont autorisées, à condition que les projets n'entraînent pas une densification significative (CE, 21 juin 2018, n°416564).

Bien que le périmètre du projet corresponde à un espace artificialisé en partie en continuité du bâti, la formulation actuelle de l'OAP et du rapport de présentation ne met pas suffisamment en avant cette condition de densification limitée. Cela présente un risque juridique, susceptible d'entraîner une urbanisation excessive de l'espace littoral.

Par ailleurs, le SCOT rappelle que toute extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches des rives doit être justifiée et motivée dans le rapport de présentation.

Il est donc attendu de :

- ↳ Clarifier et compléter l'OAP et le règlement écrit de la zone 1Aud afin de garantir une urbanisation limitée, conforme à la loi Littoral, et une intégration architecturale de qualité ;
- ↳ Introduire ou renforcer un paragraphe spécifique dans le rapport de présentation, motivant explicitement le caractère limité des extensions envisagées, conformément à l'article L. 121-13 ;
- ↳ Mettre en relief les conditions de continuité et de densification maîtrisée, pour garantir la robustesse juridique du dispositif.
- ↳ Concevoir les vues depuis le lac et depuis la promenade littorale.
- ↳ Programmer le confortement des quais et leur rénovation qualitative

3. OAP 4 – Fiogère :

De la même façon, cette OAP est située dans les EPR, et dans un tissu peu dense avec un secteur patrimonial.

Il est donc attendu de :

- ↳ Clarifier et compléter l'OAP afin de garantir une urbanisation limitée, conforme à la loi Littoral, et une intégration architecturale de qualité ;
- ↳ Introduire ou renforcer un paragraphe spécifique dans le rapport de présentation, motivant explicitement le caractère limité des extensions envisagées, conformément à l'article L. 121-13 ;
- ↳ Mettre en relief les conditions de continuité et de densification maîtrisée, pour garantir la robustesse juridique du dispositif.

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

Rappel de la règle : Conformément aux articles L.121-8 et L.121-13 du code de l'urbanisme, les STECAL ne peuvent être institués qu'à titre exceptionnel, en dehors des secteurs urbanisés, dans les espaces proches du rivage ou au-delà, et uniquement pour permettre de légères extensions ou la réhabilitation du bâti existant. Ils ne peuvent pas autoriser de nouvelles constructions indépendantes du bâti existant, ni entraîner une urbanisation significative.

*** Zone Ns domaine de Blonay – à vocation éducative et sportive du domaine de Blonay**

La zone est située hors secteur urbanisé au sens de la loi Littoral ; les réhabilitations et extensions limitées sont possibles. La délimitation proposée couvre l'ensemble du site, incluant quatre bâtiments existants et une piscine. Le projet ne prévoit aucune construction nouvelle ; seule une extension limitée à 15 % du volume total existant (en emprise au sol ou en hauteur) ; Conservation en l'état des volumes des bâtiments d'intérêt patrimonial (château et ferme) et réhabilitation possible de la piscine, avec couverture légère sans augmentation d'emprise.

- ↳ Le règlement écrit (p. 342) pourra être complété pour préciser la règle d'emprise au sol, en cohérence avec la définition retenue (15 % maximum).

* Zone Ng1 (secteur d'équipements du Golf d'Évian-les-Bains) : Le règlement prévoit la création et/ou rénovation de constructions principales ou secondaires (locaux techniques/bureaux nécessaires au fonctionnement du golf), avec une surface de plancher maximale de 50 m².

- ↳ le secteur étant situé en discontinuité de l'urbanisation, il convient de reconsidérer la compatibilité de ces dispositions avec la loi Littoral et d'en restreindre la portée, sur le même principe que pour la zone Ns.
- ↳ Corriger l'intitulé dans le règlement écrit p. 329 qui définit la zone Ng1 comme secteurs d'équipements accordant de nouvelles constructions et installation

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

Ce STECAL a déjà reçu 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 formulées par la commission.

5. Conformité du règlement écrit dans la bande des 100 mètres

Rappel de la règle : L'article L.121-16 du Code de l'urbanisme interdit, en principe, toute construction dans la bande littorale des 100 mètres, sauf dans les secteurs déjà urbanisés.

Des exceptions strictement limitées existent, notamment pour les installations ou équipements dont la présence est rendue nécessaire par la proximité immédiate de l'eau. Ces exceptions doivent être justifiées au cas par cas, sur la base d'une nécessité technique ou fonctionnelle avérée.

- ↳ Il serait opportun que cette interdiction soit explicitement reprise dans le règlement écrit du PLU pour chaque zone concernée (zones UI UC Ui Ur 1AUd NI) , dans un encadré introductif rappelant les dispositions de la loi Littoral, afin d'en assurer la lisibilité et la sécurité juridique.

- **Dans la zone NI**, sont autorisées les constructions légères transportables, édicules et annexes liées aux aires de jeux, de sport et de stationnement, ainsi qu'une annexe fonctionnelle par unité foncière (≤ 20 m² et 3,5 m de hauteur).

- ↳ Malgré leur caractère limité, ces constructions participent d'une urbanisation diffuse non conforme aux principes d'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres.
Il conviendra donc de reconsidérer la compatibilité de ces règles avec les exigences de la loi Littoral, et d'en restreindre la portée.

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

6. Autres points spécifiques :

Pour les bâtiments agricoles, ils doivent soit être en continuité de l'urbanisation ou obtenir une dérogation prévue par l'article L121-10 du code de l'urbanisme : « Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, **en dehors des espaces**

proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

↳ Le rapport de présentation devrait rappeler ces dispositions.

Les aires de stationnement bitumées constituent une extension de l'urbanisation et doivent donc être situées en continuité des agglomérations ou villages existants (CE, 31 mars 2017, Commune de Talloires, n° 392186).

↳ Les aires de stationnement en discontinuité, devront être naturelles.

Locaux techniques : les équipements collectifs et leurs locaux techniques doivent être implantés en continuité du village.

V. LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES

Le rapport de présentation justifie globalement la préservation des espaces agricoles en s'appuyant sur plusieurs leviers : le recentrage de l'urbanisation dans les enveloppes urbaines existantes, la densification prioritaire, et la limitation des STECAL. Il est précisé que les zones agricoles ont été conservées dès lors qu'elles sont en exploitation ou présentent un potentiel de production, et que l'ouverture à l'urbanisation a été évitée sur les périmètres agricoles les plus sensibles.

La commune de Publier est concernée par des activités agricoles résiduelles, dans un contexte de recul global du nombre d'exploitations et d'agrandissement des structures. Le territoire est marqué par une spécialisation horticole et maraîchère, avec des initiatives locales en circuits courts et agriculture biologique. Le foncier agricole y est toutefois fragmenté et soumis à forte pression, notamment dans les secteurs en périphérie de l'enveloppe urbanisée.

16 % de la surface de la commune est agricole, soit 143 ha - 91,63 hectares, soit 10,27% de la surface communale sont déclarés au RPG 2024

Dans le PLU opposable, environ 15 ha d'espaces agricoles et naturels sont vulnérables (en zone U ou AU), dont 8 ha situés dans l'extension de la zone d'activités des Genevilles.

L'observatoire de la DDT indique 5,88 ha de surfaces agricoles déclarées au RPG 2024 dans le PLU arrêté. Fort de ce constat, il convient de saluer le travail de protection des secteurs déclarés au RPG et de poursuivre cette démarche.

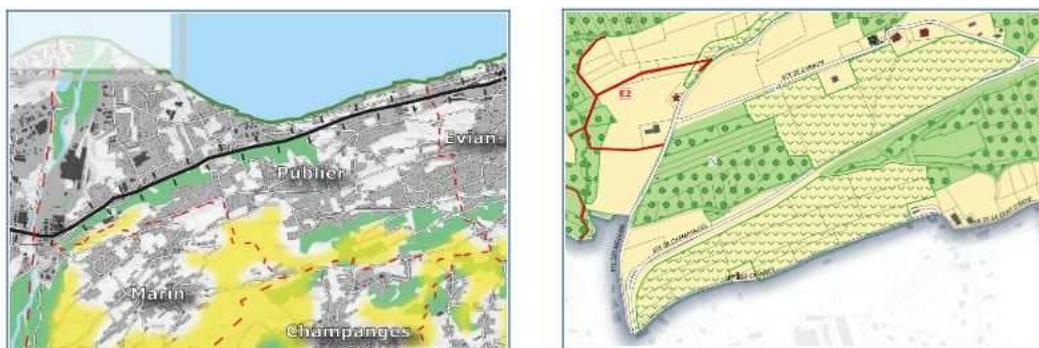
V.1- Exploitations impactées par le projet de révision :

Deux exploitations ont leur siège sur la commune : 1 exploitant individuel et 1 association. Le siège d'exploitation pour l'élevage bovins situé sur la commune n'est pas repéré.

Les surfaces agricoles impactées déclarées au RPG (5,88 ha) concernent six exploitations, dont une seule a son siège d'exploitation sur la commune, les autres se situant sur les communes limitrophes.

Une association dont le siège est situé sur la commune déclare 3,36 hectares au RPG 2024, **et exploite des serres actuellement dans la ZAE.**

V.3- 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.

VI. L'ENVIRONNEMENT ET LES MILIEUX 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 traduit fidèlement l'armature écologique du SCoT à travers les zonages N, Nh, NL et Nr. Il reprend également les continuités écologiques identifiées à l'échelle intercommunale, en veillant à leur transcription réglementaire et opérationnelle.

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,

VI.1- 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.

VI.2- 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 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.

Corridors écologiques :

Deux secteurs pourraient identifier des corridors écologiques, à mettre en valeur :

- Secteur sud ouest de la commune en bordure de la commune de Marin : Il serait souhaitable que cet espace soit marqué en corridor ; dernier secteur qui permet à la faune d'accéder aux zones boisées situées en lieu de coteau au sud de la voie ferrée. Voir Doc joint.

- Secteur Petit Bissinges - Avullinoz : coulée verte située sur l'emprise d'un ruisseau qui va se jeter ds le lac . Cette coulée verte pourrait aussi être identifiée en corridor : elle pourrait servir de support pour le déplacement au moins de la petite faune . A cet effet, les passages sous les routes peuvent être calibrés pour permettre le déplacement des espèces.

VI.3- 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, , notamment sur le coteau.

- ↳ Les haies pourraient figurer en protections linéaires au titre du L.151-19. L'intérêt est de garantir leur pérennité, eu égard à leurs multiples intérêts sur le plan Biodiversité – Paysage, etc.
- ↳ Il est recommandé que les écrans végétaux en lisière des projets soit envisagés comme de véritables espaces de biodiversité, afin de renforcer les continuités écologiques, participer à la régulation des îlots de chaleur et offrir un support fonctionnel pour la petite faune.

VI.4- 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.

VI.5- 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).

VI.6- Carrières et installations de stockage de déchets inertes

La commune est située dans la communauté de communes Pays d'Evian Vallée d'Abondance (CCPEVA) où il y a 2 carrières (commune de Meillerie et commune de Vacheresse).

Le territoire du PLU de Publier ne comporte aucune carrière sur son périmètre.

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

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.

↳ Il conviendra que la CCPEVA étudie plus en détails les gisements mobilisables à l'échelle intercommunale.

VII. ANALYSE DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET OAP

VII.1- Règlement écrit :

L'analyse du règlement écrit appelle les observations / prescription suivantes :

* Les zones U :

- ↳ La zone U, correspondant à des secteurs à vocation principale d'habitat, est identifiée sans indice. L'ajout d'un indice permettrait d'apporter davantage de cohérence dans la nomenclature et de préciser explicitement sa vocation, conformément aux pratiques courantes de rédaction des documents d'urbanisme.
- ↳ Les zones U, Ui, Up et Uh n'autorisent que les destinations « logement », « hébergement » et « bureau », toutes autres destinations étant interdites. Cette limitation apparaît particulièrement restrictive et pourrait freiner la mixité fonctionnelle ou l'intégration de services de proximité. Une relecture et une réinterrogation de ces choix paraissent opportunes, afin de vérifier leur compatibilité avec les objectifs de dynamisme urbain et de diversification des usages.

* Les zones UX/1AUx - Activités économiques et zones d'activités

Le PLU reconnaît pleinement la place stratégique de Publier comme cœur urbain à vocation économique. L'ambition de cette vocation se traduit par le projet de restructuration du site de la Léchère à vocation d'équipement au nord-est ; conforter la ZAE et industrielles (à l'ouest limitrophe Thonon) en tant que zone d'activités stratégique au sein du Scot et renforcer la vocation économique du secteur de la Botte, proximité futur arrêt CEVA.

Les zones UX/Uxm et UXc sont des secteurs à vocation d'activités artisanales et industrielles, le zonage est adapté à l'accueil d'activités diversifiées, avec des prescriptions qualitatives.

Afin de conserver la destination première de ces secteurs d'activités économiques, il convient, dans l'ensemble des zones UX et 1AUx de :

- Interdire les équipements sportifs, qui n'ont pas lieu de s'implanter dans ce secteur ;
- Modifier le paragraphe relatif aux logements de fonction. Le règlement autorise les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires au fonctionnement des activités présentes, d'une surface maximale de 80 m² de surface de plancher, ou destinées à accueillir les employés. Dans un souci de cohérence et d'harmonisation avec tous les secteurs artisanaux et industriels, la rédaction suivante sera intégrée : « seul le local de surveillance dans la limite de 50 m' de surface de plancher à condition qu'il soit incorporé à la construction principale, et dont la nécessaire présence sur le site doit être justifiée ».
- Plus généralement, la zone d'activité de Vongy étant limitrophe à celle de Thonon-les-Bains, il conviendra de s'assurer de la cohérence de la rédaction du règlement écrit de cette zone UX avec celui de la zone sur Thonon.

* Les Zones A (Agricole) et N (Naturelle) :

Zone A (Agricole) :

- 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 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 le 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.

- 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.

Concernant l'alimentation en eau potable pour les zones naturelles et agricoles, il est demandé de compléter ces paragraphes avec les informations complémentaires suivantes :

« Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire du réseau.

Rappel art L2224-9 du code des collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destinée à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application du Code de la Santé Publique (art L.1321-7 et R1321-6). »

- 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 inadéquates, et de renforcer la lisibilité et la cohérence du document d'urbanisme.

➤ **Tous les points précités concernant le règlement écrit devront être pris en considération et le document modifié en fonction.**

VII.2- Plan de zonage :

- Le numéro des OAP n'apparaît pas sur le document graphique, et la délimitation de celles-ci n'est pas suffisamment claire. Une clarification s'avère nécessaire pour garantir la lisibilité et l'opposabilité des documents.

- ↪ Afin d'améliorer la compréhension et l'usage du règlement graphique, il serait particulièrement utile d'y faire figurer :
 - le nom des communes limitrophes ;
 - les noms des secteurs et/ou lieu-dits ;
 - l'identification du lac Léman.

En l'état, l'absence de ces toponymes nuit à la lisibilité et à la compréhension du document graphique. Ce manque d'information va à l'encontre du principe de clarté et pourrait, à terme, constituer un facteur de fragilisation juridique du PLU.

VII.3- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Remarques et observations générales sur les OAP sectorielles :

12 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont mises en place dans le PLU et réparties sur l'ensemble du territoire communal, totalisant environ 758 logements dans le temps du PLU.

Les OAP sectorielles traduisent un véritable effort de programmation à l'échelle communale, avec une volonté affichée d'accompagner le développement urbain à travers des orientations spatiales structurées. Plusieurs d'entre elles intègrent des prescriptions sur les gabarits, les trames viaires ou les usages, et amorcent une réflexion sur l'insertion paysagère ou la gestion des transitions.

Sur le fond, les enjeux de paysage sont abordés de manière inégale : l'identification des structures paysagères (bocage, haies, reliefs, vues, etc.) est souvent absente ou insuffisante, alors qu'elle constitue un levier essentiel de qualité pour des secteurs situés en franges urbaines ou à proximité de sites patrimoniaux.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales, bien que cruciale sur de nombreux secteurs en pente, reste peu traitée dans les OAP.

Le même constat vaut pour les orientations en matière de cohabitation entre urbanisation et agriculture, ou encore pour la valorisation du patrimoine bâti et paysager dans les secteurs sensibles

Dans certains cas, la densité projetée n'est pas articulée avec une trame paysagère lisible ou une logique de desserte cohérente, ce qui fragilise la lisibilité d'ensemble du projet urbain.

À ce titre, plusieurs leviers peuvent être mobilisés afin de renforcer la qualité globale de ces OAP. Il serait notamment utile :

- ↪ de mieux valoriser les structures paysagères (bocage, haies, vues, pentes), particulièrement dans les zones sensibles ou en franges agricoles ;
- ↪ prévoir des dispositions plus détaillées de manière à garantir la préservation paysagère du secteur et garantir les percées visuelles et les vues sur le lac. Les cônes de vue devront être repérés dans chaque OAP ;
- ↪ chaque OAP devrait comprendre un volet sur les enjeux liés à la pente, contrainte qui peut être un atout si elle est prise en amont pour la qualité d'un projet et de mieux spatialiser, par des coupes de principe pour visualiser les pentes en jeu.
- ↪ de proposer, pour les secteurs stratégiques, des prescriptions plus concrètes, garantes d'une cohérence morphologique et environnementale à long terme.

- ↪ Par ailleurs, le cahier des dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles pourraient être élargies à l'ensemble du PLU, via une OAP transversale, qui gagnerait en qualité

Remarques et observations par OAP sectorielle :

OAP 2 – Chataigners :

- ↳ Le schéma de l'OAP englobe la construction au Sud Est, alors que celle-ci se trouve hors périmètre OAP,
- ↳ Le principe d'accès voirie devra être retravaillé, un des accès ne semble pas desservi par une voie suffisamment calibrée à l'échelle de l'opération

OAP 3 – Beauséjour :

- ↳ La servitude de marché pied devra figurer dans le schéma de l'OAP
- ↳ La terrasse plantée arborée et ses abords forme un ensemble patrimonial, leur restauration est à programmer dans l'OAP.
- ↳ Les enjeux de la Via Rhona devront également être pris en considération
- ↳ S'agissant du giratoire, un tel aménagement ne peut trouver sa place tel que localiser
- ↳ La partie au Sud du périmètre, de l'autre côté de la RD, ne pourra être artificialisée. C'est une zone en pente et arborée qu'il conviendra de conserver sa vocation naturelle et d'envisager une perméabilité piétonne.

OAP 6 - La botte

Située en entrée de ville, et face à une zone commerciale, le tènement accueille quelques habitations en zone Ouest, et une friche industrielle, en zone Est, susceptible d'accueillir une future gare.

- ↳ La largeur du site ne semble pas si importante pour prévoir un mail central en espace public bordé par des habitations, le tout contourné par une voie structurante longeant la voie ferrée. De plus la place publique vient en pendant du pôle parking et gare, marginalisant un peu plus les habitations.
- ↳ L'échelle de réflexion du périmètre d'étude de la requalification du secteur devra être élargie et prendre en considération la zone Uxc, afin de mutualiser les stationnements et d'optimiser les mobilités et la desserte globale de ce périmètre élargi.
- ↳ Les besoins en stationnement devront être finement évalués par une étude spécifique.

OAP 7 – ZAE d'Amphion

Ce secteur devra faire l'objet d'un projet urbain conçu globalement et qualitativement.

OAP 9 - Collège zone 1AUe

Cette zone 1AUe prévue pour l'accueil d'un collège est en densification au sein d'un espace urbanisé mais pose toutefois question en termes d'artificialisation des sols de ce secteur classé en zone A dans le PLU opposable.

- ↳ Il convient pour le moins que le choix de ce site soit mieux justifié dans le rapport de présentation, notamment au regard d'autres sites envisagés et si ce projet devait faire l'objet d'une DUP.

VII.4-Les emplacements réservés (E.R) :

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

- Des aménagements de voirie : des créations de voies, 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 requestionnés 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.

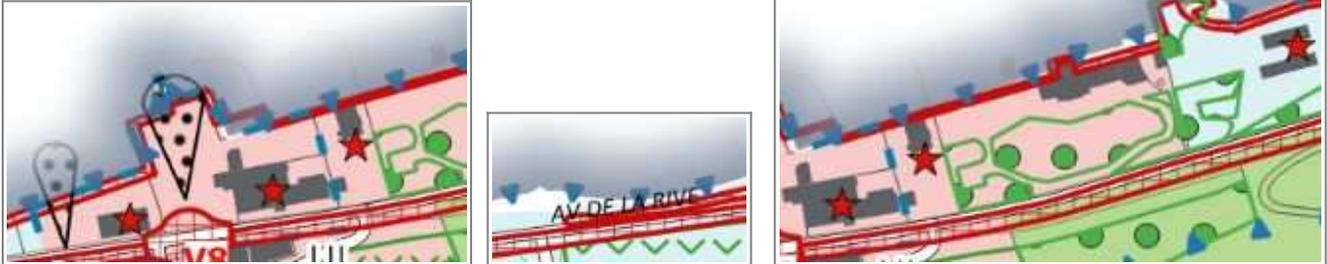
Il est recommandé que la commune engage une démarche de concertation agricole en amont de toute opération, et que ces liaisons soient conçues de manière réversible ou adaptable, en limitant l'impact sur les continuités agricoles et les outils de production.

ER11 ER12 et ER13 : Sentier piétonnier de bord de lac, côté Est

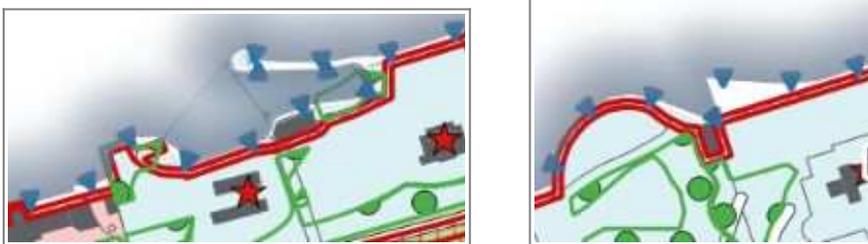
La commune a envisagé plusieurs emplacements réservés pour un sentier piétonnier de bord de lac (E11, E12 et E13) en application de l'article L2121-2 du CG3P, cette démarche est à saluer.

Le positionnement de ces emplacements réservés devra faire l'objet d'un travail préalable avec le gestionnaire du domaine public fluvial, afin qu'ils correspondent avec la servitude d'utilité publique EL4.

Le plan révèle des tracés qui ne correspondent pas avec la servitude de marchepied :



Et d'autres endroits où il tient compte de la particularité du site :



VII.4- Les bâtiments d'habitat 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.

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 et selon des conditions cumulatives.

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.
- ↳ **Attention mention dans le règlement écrit (p.18) :** *Au sein des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL), les bâtiments pouvant changer de destination doivent être identifiés sur le plan de zonage.*

VIII. PRISE EN COMPTE DES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

La liste des servitudes d'utilité publique pour la commune est la suivante :

- Vieux village d'Amphion et ses abords - Site. Inscrit par arrêté du 6 janvier 1947
- Ensemble du domaine de Ripaille - Site. Classé par arrêté du. 3 mars 1950
- Abords de monuments historiques :
 - Chapelle Saint-Etienne sise au lieu dit « aux Mas des Vignes de la Chapelle» à MARIN (périmètre débordant), Monument Historique Inscrit par arrêté du 5 juin 1941
 - Villa "La Sapinière" - 20 avenue de Noailles EVIAN-LES-BAINS (périmètre débordant), Monument Historique Inscrit par arrêté du 18 février 1987

*** OAP Sectorielles :**

OAP 1 - Chef-lieu : Afin de maintenir la morphologie paysagère du bourg, il est impératif de veiller à ce que tout nouveau projet reprenne la volumétrie et les hauteurs du bâti existant.

OAP 6 - Secteur de la Botte : cette OAP est située pour partie dans le périmètre de protection de la Chapelle Saint-Etienne, il est dès lors souhaitable que le service de l'UDAP soit associé à l'élaboration de ce programme dès la phase avant-projet comme pour tout projet situé dans le périmètre de protection des deux monuments historiques inscrits.

Le projet d'aménagement du pôle d'échange multimodal devra conserver des espaces paysagers et devrait permettre de faire dialoguer davantage les secteurs Nord et Sud de la commune. La réhabilitation du bâti d'intérêt du XXème siècle présent sur cet îlot devrait être envisagé et préféré à toute démolition reconstruction.

*** OAP patrimoine :**

Le patrimoine paysager et architectural fait l'objet d'un travail approfondi, intégrant notamment un nuancier, un guide des essences végétales, un inventaire photographique et des annexes réglementaires.

Le PLU comprend un repérage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, relativement complet, qui contribue au respect des objectifs de préservation des caractéristiques patrimoniales et paysagères des secteurs identifiés, notamment dans le site inscrit du Vieux Village d'Amphion et ses abords.

- ↳ Ce travail de repérage pourrait toutefois être enrichi en différenciant clairement les secteurs patrimoniaux et les hameaux, et en définissant des prescriptions spécifiques propres à chaque type d'ensemble bâti, afin de garantir leur préservation.
- ↳ Une fiche détaillée pourrait être établie pour chaque bâtiment repéré, précisant les caractéristiques architecturales ayant motivé son identification, l'année de construction ainsi que les éléments à préserver.
- ↳ Le document regroupant les éléments de patrimoine, le guide des essences et le nuancier communal manque actuellement de lisibilité. Il serait opportun de le réorganiser en chapitres thématiques, avec une présentation soignée, un sommaire et une pagination, afin d'en faciliter la consultation et l'utilisation.

*** Règlement écrit :**

L'architecte des Bâtiments de France a émis plusieurs observations sur le règlement qu'il conviendra d'ajouter au règlement écrit :

Dispositions générales : Pour toute opération d'aménagement le bâti ancien traditionnel constitue le référentiel local. Il doit nourrir la réflexion lors de la réalisation de tout projet. Les orientations d'aménagement, comme les constructions neuves, doivent répondre à des principes généraux :

- gabarit en cohérence avec les référentiels locaux,
- architecture adaptée au contexte paysager et urbain,
- inscription dans la pente (le cas échéant) avec respect du terrain d'assiette,
- talus, remblais à limiter; enrochement et gabions à éviter ;
- matériaux en façades et toiture adaptés au site et à l'environnement (harmonisation des dispositifs de couverture) et aux référentiels locaux et proscrire tout matériaux d'imitation car ils sont peu qualitatifs et banalisent les secteurs ;
- limitation des zones d'accès et de l'imperméabilisation des sols.

Ouvertures :

- Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture avec store solaires de préférence sans volet roulant extérieur créant une surépaisseur sur la couverture gommant la lisibilité architecturale de l'ensemble.

Piscine : L'intégration paysagère de piscines est important. À ce titre une prescription générique permettrait de répondre à cette volonté d'intégration paysagère : « Bassin de forme simple avec revêtement liner de teinte grise ou vert émeraude (pas de bleu) y compris rideau de protection neutre, adapté avec des margelles de tonalité grise (pierres ou bois). Local technique enterré ou intégré au bâtiment principal.»

Énergies renouvelables : Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur...) doivent être étudiés dans une logique d'intégration générale, tant architecturale que patrimoniale ou paysagère.

Pour les constructions neuves, ces équipements doivent être intégrés dans le projet architectural global initial et seront appréciés en tant que tels.

Pour les projets de réhabilitation ou de rénovation, les panneaux doivent être positionnés de préférence sur une annexe, ou en bas de versant, en blocs organisés (forme régulière sans découpe d'opportunité) et de teinte similaire à la couverture.

Les panneaux posés sur les toitures devraient être positionnés de façon à ne pas dépasser les acrotères. Que ce soit pour l'installation de panneaux solaires comme de groupe externe de type pompe à chaleur ou climatisation, il semble nécessaire de préciser qu'il faut rationaliser impérativement le tracé des goulottes et des raccords pour minimiser l'impact en façades; toute installation de goulotte isolée ou en série sur façade frontale comme sur rue ne devrait pas être admise ; privilégier un positionnement discret sur l'arrière.

Réseaux: Lors de l'élaboration d'un projet de construction, il conviendrait de s'assurer de la nécessité ou non d'installer un transformateur électrique et de prévoir le cas échéant son intégration dans le projet afin d'éviter le rajout de dispositifs disgracieux.

Isolation thermique: L'isolation par l'extérieur en façade devrait être envisagée uniquement dans les cas où l'intervention n'affecte pas les attributs patrimoniaux et architecturaux du bâtiment.

D'autre part, la mise en place d'une isolation en toiture de type Sarking sur certains bâtiments anciens peut engendrer des modifications des caractéristiques architecturales (modification de la volumétrie générale etc...) et risque de les dénaturer et ce même lorsque la finesse des rives est conservée. Il convient de bien étudier le projet dans son ensemble afin de préserver les particularités patrimoniales.

Il conviendrait de limiter l'installation de capteurs solaires dans le bourg ancien afin de préserver le velum des toitures caractérisé par une couverture en tuile terre cuite rouge de petit moule.

IX. MOBILITÉS

Le document prend acte des enjeux de mobilité sur le territoire de Publier, en particulier autour des grands axes structurants, comme la RD1005, et dans le cadre de l'amélioration des cheminements doux et de l'intégration future d'un pôle d'échange multimodal à Amphion. Le PLU affiche ainsi une volonté de limiter les déplacements pendulaires et de favoriser des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle.

Les mobilités douces sont prises en considération au travers d'une OAP thématique dédiée. Le projet intègre les enjeux intermodaux et les connexions cyclables à l'échelle communale, en lien avec les infrastructures prévues dans le SCoT, notamment la ViaRhôna et le contournement sud.

Le PLU intègre également le projet de création d'un nouvel arrêt du Léman Express sur la ligne Coppet-Évian-les-Bains, sur le secteur de la Botte, renforçant la vocation économique de ce secteur à proximité du futur arrêt du CEVA.

- ↳ L'échelle de réflexion du périmètre d'étude de la requalification du secteur devra être élargie et prendre en considération la zone Uxc, afin de mutualiser les stationnements et d'optimiser les mobilités et la desserte globale de ce périmètre élargi.
- ↳ L'impact potentiel sur les flux pendulaires, la circulation routière et le stationnement devra être évalué, afin de garantir une insertion harmonieuse des nouvelles infrastructures dans le tissu urbain existant.

X. ASSAINISSEMENT ET EAU POTABLE

Volet eau

8.1. Eau potable

La commune de Publier appartient au bassin des Dranses en proximité avec le lac Léman. Cette proximité du lac Léman, parfois perçu comme une ressource inépuisable, dès lors qu'elle peut être exploitée et acheminée, ne doit pas reléguer à tort au second plan ce sujet majeur pour la réponse aux besoins du territoire.

Le bassin est identifié par le SDAGE 2022-2027 comme sous bassin pour lequel des actions de préservation des équilibres quantitatifs sont nécessaires pour l'atteinte du bon état.

Le diagnostic indique que « Les dernières années ont été marquées par des épisodes de sécheresse estivaux importants, ce qui a fortement perturbé la gestion du réseau d'eau potable. Les secteurs du littoral Lémanique et du Pays de Gavot ont d'ores et déjà été affectés par la baisse de la ressource en eau. La tendance est à l'augmentation des prélèvements en eau, liée au dynamisme démographique de la commune et aux besoins des habitants »

- ↳ Ainsi, le rapport de présentation pourra être complété en présentant l'analyse besoin/ressource face à l'augmentation de la population prévue sur le temps du PLU et justifiant que les capacités en eau potable et en traitement des eaux usées est calibrée au nombre de logement prévu dans le PLU.

Par ailleurs, la commune de Publier fait partie du SCOT du CHABLAIS et la gestion de l'alimentation en eau de la commune est réalisée par la communauté de communes Pays d'Evian-Vallée d'Abondance (CC PEVA), à ce titre la commune doit veiller à :

- Calibrer leur développement en cohérence avec leurs capacités d'alimentation en eau potable,
- Réaliser un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable à l'échelle de chacune des EPCI,
- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable.

Le dernier schéma directeur de l'eau potable connu de l'ARS date de 2012. Cependant, au regard de la réglementation, plus qu'un SDAEP, la CCPEVA doit établir son Plan de Gestion de la Sécurité Sanitaire des Eaux, pour juillet 2027 en ce qui concerne les captages et pour janvier 2029, en ce qui concerne l'ensemble des réseaux de production et distribution. A la connaissance de l'ARS, la démarche n'a pas été engagée par la CCPEVA.

L'eau desservie est de bonne qualité bactériologique et physico-chimique et l'ARS n'a pas connaissance d'une problématique quantitative sur le réseau.

↳ **L'alimentation en eau potable est réalisée presque exclusivement par le « Puits de l'Abbaye ». Des solutions de substitution de secours à cette ressource sensible apporteront une meilleure résilience à la commune.**

8.2. Protection de la ressource en eau et préservation de l'eau potable

En application de l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme, les périmètres de protection de captage, doivent être tramés dans le règlement graphique (zonage du PLU) avec rappel des prescriptions de l'arrêté de DUP relative à l'urbanisme dans le règlement du PLU.

➔ **Ainsi, il est demandé de tramer spécifiquement toutes les parcelles situées dans le périmètre de protection immédiate et rapprochée des captages concernés.**

Sur le territoire communal, est présent le forage du « Puits de l'Abbaye », objet de l'arrêté DUP en date du 13/09/1983.

Pour rappel les périmètres des captages suivants sont présents sur la commune :

liste des captages AEP par commune d'implantation

Commune d'implantation	Nom du captage	Nom de l'UGE	Date de DUP	Date de l'avis de l'HA	Usage	INS - Etat - Libellé
PUBLIER	PUBLIER- PRISE D'EAU AU LAC DE PUBLIE	C.C. PEVA OUEST - GAVOT			AEP	PROJET DE MISE
PUBLIER	PUBLIER- Puits de l'abbaye	C.C. PEVA OUEST - GAVOT	13/09/1983	20/03/1982	AEP	ACTIF

De plus dans l'accord DDT/BAFU/ARS du 26 mai 2016 et en application des articles R 151-31 et R 151-34 du Code de l'urbanisme, pour les DUP comprenant des périmètres de protection des captages interdisant strictement les constructions, les zones correspondantes **doivent être déclassées en N et tramées sur le plan de zonage du PLU.**

- La DUP du captage « puits de l'abbaye » comprend des périmètres de protection autorisant les constructions sous réserves, les zones correspondantes doivent être tramées dans le plan de zonage du PLU avec rappel des prescriptions de l'arrêté relatives à l'urbanisme dans le règlement du PLU.

Concernant les projets en périmètres de protection de captage les prescriptions de la DUP doivent être strictement respectées et l'ARS consultée.

- En effet selon le document « 74218_orientations_aménagement_20250526 » les OAP ZAE Amphion/ Genevilles/Cartheray/Rue de la plaine et Vieux Mottay sont situées dans l'enceinte des périmètres de protection du captage « puits de l'abbaye ».

Baignades :

La commune dispose d'un site de baignade « *Publier municipale* » de qualité excellente et qui dispose d'un profil de baignade.

Le contrôle sanitaire réglementaire de la qualité de l'eau, conformément aux articles L.1332-1, L.1332-3 et L.1332-8 du code de la santé publique, révèle une eau de qualité Excellente en 2024.



Eau Minérale Naturelle

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

8.3. Eaux usées

Concernant le volet Assainissement collectif :

La STEP du Thonon est conforme et n'est pas en surcharge (Capacité nominale : 148 500 EH, charge maximale en 2024 : 105 583 EH) et la commune de Publier est concerné par le système de collecte de la CCPEVA qui est conforme.

- La charge future arrivant à la STEP due à Publier pourra être précisée.
- À cet effet, comme pour l'eau potable, le rapport de présentation devra être complété avec la justification de la capacité résiduelle de la STEP au regard de la projection du nombre de logements avec les dimensionnements des infrastructures existantes.
- De plus, le gestionnaire de la station est une autre communauté de communes, la collectivité est invitée à se rapprocher du gestionnaire afin de s'assurer de pouvoir recevoir les effluents futurs.

Concernant le volet Assainissement non collectif :

La carte de zonage ANC/AC et la carte d'aptitude des sols à l'infiltration ne sont pas annexées au présent projet.

- ↳ Les hameaux maintenus en assainissement non collectif avec un sol peu ou pas perméable et dont le cours d'eau de proximité est déjà saturé ne pourront pas se développer en l'absence d'analyse complémentaire montrant une perméabilité des sols favorable ou d'un raccordement à l'assainissement collectif.
- ↳ Le pétitionnaire doit veiller à ce que les zones situées en périmètre de protection de captage d'eau potable respectent scrupuleusement les prescriptions de la DUP.

8.4 Eaux Pluviales

Le dossier ne comprend pas la carte d'aptitude des sols à infiltration des eaux pluviales.

XI. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES (ENR)

PADD : Les enjeux Climat – Air – Énergie sont bien identifiés et intégrés, notamment dans l'orientation 3.4 du PADD, qui vise une utilisation rationnelle de l'énergie et une réduction des émissions de GES. Ces enjeux sont également traduits dans les axes du projet de territoire.

- ↳ La prise en compte de ces enjeux à l'échelle stratégique est à saluer.

Règlement écrit :

- Panneaux photovoltaïques : autorisés sur toitures existantes et futures en zones U, AU, A, et N. Cette disposition va dans le sens de la transition énergétique.

- Panneaux photovoltaïques sur parkings : non abordés, alors que la loi APER impose leur installation sur les nouveaux parkings > 1500 m², et progressivement sur les parkings existants > 1500 m² d'ici 2028.

- ↳ Il conviendrait d'intégrer une disposition réglementaire spécifique pour les parkings concernés, en lien avec les obligations nationales.

- Bornes de recharge pour véhicules électriques : Les obligations en matière d'équipement ne sont pas abordées, notamment pour les bâtiments non résidentiels dont les parkings dépasseront 20 places..

- ↳ Il conviendrait de les autoriser explicitement pour les constructions neuves collectives et dans les zones d'activités, conformément à l'échéance 2025 (1 borne/20 places pour parkings > 20 places dans les bâtiments non résidentiels).

- Réhabilitation énergétique : La réhabilitation est bien autorisée. Cependant, cette disposition gagnerait à figurer dans le règlement plutôt qu'en OAP.

- ↳ Il serait judicieux de transposer cette orientation dans le règlement pour lui donner une portée opposable.

- Végétalisation des toitures : cette disposition est cohérente avec les objectifs d'adaptation climatique et doit être conservée.

- Performance énergétique des bâtiments : Le règlement impose le respect des réglementations en vigueur, architecture bioclimatique et recours aux ENR mentionnés. Ces dispositions sont une bonne traduction des exigences nationales et des principes de sobriété énergétique.

- Matériaux biosourcés : la bioconstruction est abordée, mais sans objectif chiffré ou traduction opérationnelle.

- ↳ il serait pertinent d'intégrer un objectif chiffré dans le règlement.

- Activités liées aux ENR : autorisées dans de nombreuses zones urbaines et à urbaniser.

- ↳ Toutefois, l'autorisation pourrait être étendue à la zone A pour permettre l'implantation d'un méthaniseur sans nécessiter de modification du zonage ou du règlement.

OAP: Les OAP ne comportent aucune orientation relative aux enjeux climat, air, énergie.

- ↳ Une OAP thématique aurait pu utilement compléter le projet, notamment en matière de transition énergétique ou de planification des équipements.

XII. RISQUES

Zones U et AU en zones d'aléas forts ou zones de risques forts

L'analyse SIG fait ressortir 26 zones U et 1 zone AU impactées par des zones de risques forts du PPR.

La plupart d'entre elles ne posent pas forcément de problème en raison de leurs caractéristiques (parcelles impactées de façon limitée par les aléas forts de débordement torrentiel, en bordure de cours d'eau, ou voiries sujettes à des ruissellements).

Le document graphique pourrait toutefois faire l'objet d'un réajustement au niveau des zones Ux proches de la Dranse et de la zone Uf vers Bois Fleuret.

Emplacements réservés en zones d'aléas forts ou zones de risques forts

L'analyse SIG fait ressortir 47 emplacements réservés impactés par des aléas forts.

La majorité des emplacements réservés ne sont pas problématiques dans la mesure où ils constituent des équipements nécessaires aux services publics qui sont généralement admis dans ces zones sous réserve de ne pas aggraver les risques, de ne pas en provoquer de nouveaux et de présenter une vulnérabilité restreinte.

XIII. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET ANNEXES SANITAIRES :

Il revient à chacun des gestionnaires de servitude d'utilité publique de mettre à jour sur le géoportail de l'urbanisme, ses servitudes et de les fournir à la commune sous format CNIG.

Pour assurer une bonne transparence de l'information et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, **il est plus que conseiller de réaliser une carte sur laquelle figure l'ensemble des servitudes.**

Radon :

Dans les documents transmis ce problème de santé publique n'est pas évoqué.

En effet selon L'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, la commune de Publier présente un potentiel radon modéré (zone 2) (cf georisques.gouv.fr)

Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter **la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.**

Dans les zones à risque modéré ou faible (zone 2 ou 1) le mesurage n'est obligatoire que s'il y a déjà eu des résultats dépassant 300Bq/m³ antérieurement.

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

Sites et sols pollués

La commune est concernée par un site et sol pollué répertoriés dans la base de données nationale "BASOL" hors dans les documents transmis ce problème de santé publique n'est pas évoqué. Il convient de la rajouter dans les documents d'urbanisme :

- METAL X SASU : ZI du Vieux Mottay, 645 route de la Dranse, parcelle AB194

D'après le site Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels qui répertorie les anciens sites industriels et activités de service «CASIAS» il existe 29 sites (georisques.gouv.fr).

- Il convient également d'ajouter la liste des sites CASIAS au PLU.
- Pour rappel la réalisation de projets sur des parcelles concernées par un site CASIAS nécessite des investigations supplémentaires pour s'assurer de la compatibilité du site avec les usages prévus (ex : OAP) .

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.

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, je formule un avis favorable sur le projet arrêté, assorti :

Des réserves suivantes :

- Poursuivre la réduction du potentiel de consommation foncière pour tendre vers les 15 ha, en resserrant l'enveloppe urbaine dimensionnée au plus près du bâti comme indiqué dans le point II.4. « Secteurs où l'enveloppe urbaine doit être resserrée ».

Le reclassement est demandé sur le secteur suivant :

- 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

- Assurer la conformité du PLUi avec la loi littoral en intégrant les prescriptions du paragraphe IV.
- prendre en considération les remarques concernant le règlement des zones A et N – paragraphe V ;

Des recommandations suivantes :

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

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

Pour la préfète et par délégation,
le directeur départemental des territoires

09/09/2025