

Bureau du 16 juillet 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le seize juillet à dix heures trente, le bureau du syndicat, régulièrement convoqué, s'est réuni dans les locaux du SIAC à Thonon-les-Bains, sous la Présidence de Géraldine PFLIEGER, Présidente.

Délégués présents :

PFLIEGER Géraldine, Présidente
MUTILLOD Christophe, 2^{ème} Vice-président
CHESSEL Pascal, 3^{ème} Vice-président
BERTHIER Marie-Pierre, 4^{ème} Vice-présidente
DEAGE Joseph, 5^{ème} Vice-présidente
ARMINJON Christophe, Président Thonon Agglomération
LEI Josiane, Présidente CCPEVA
TRABICHET Yannick, Présidente CCHC

Absents/excusés :

THOMAS Gil, 1^{er} Vice-président
DENNE Jean-Claude
COLOMER Gérard

Secrétaire de séance : Marie-Pierre BERTHIER
Nombre de délégués membres du Bureau : 11 délégués
Date de convocation : 9 juillet 2025

Point n°4 –Avis sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Publier

Préambule :

Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC), créé le 25 avril 2003, a pour compétence la conception, le pilotage et la coordination des actions tendant à l'aménagement et au développement du Chablais. Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été arrêté par le Préfet le 18 septembre 2003. Le SCoT du Chablais a été approuvé le 30 janvier 2020.

Ce document a pour objectif de permettre aux communes du Chablais de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des équipements, des déplacements et de l'environnement.

Objet :

Le SIAC est consulté dans le cadre de l'arrêt projet de la révision du PLU de la commune de Publier afin de faire part à la commune des éventuelles observations vis-à-vis du SCoT du Chablais.

Monsieur Joseph Déage, Vice-Président du SIAC expose :

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000,

Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu l'arrêté préfectoral du 18 septembre 2003 fixant le périmètre du SCoT,

Vu la délibération du Comité syndical du SIAC du 30 janvier 2020 approuvant le SCoT du Chablais,

Vu la délibération du Comité Syndical du 26 août 2020 donnant délégation au Bureau Syndical pour les avis sur les PLU,

Vu le dossier d'arrêt projet de la révision générale du PLU d'Evian les Bains reçu au SIAC le 26 mai 2025 ;

Considérant que la commune de Publier est identifiée par le SCoT du Chablais comme un cœur urbain structurant, appelé à jouer un rôle majeur dans la structuration de l'armature territoriale, tant en matière de logement, d'équipements, d'activités que de mobilité ;

Considérant que le projet de PLU s'inscrit dans un contexte territorial spécifique, marqué par une croissance démographique soutenue, des enjeux forts en matière de sobriété foncière, de valorisation du paysage, de transition écologique et de mise en compatibilité avec la loi Littoral ;

Considérant les éléments d'analyse suivants :

Armature urbaine et enveloppes urbanisées

Le projet de PLU de Publier s'inscrit dans la méthodologie prescrite par le SCoT du Chablais en matière de définition des enveloppes urbanisées. Celles-ci ont été établies au plus proche du bâti existant, avec une attention particulière portée aux secteurs concernés par la loi Littoral. L'étude de densification permet d'objectiver le potentiel de renouvellement à l'intérieur des enveloppes.

Le PLU respecte globalement le plafond de 15 hectares alloués à la commune par la charte intercommunale de mise en œuvre du SCoT pour la période 2020–2040. Il est attendu que soit corrigée l'erreur sur la période de référence du SCoT (page 54 du rapport de présentation) : la mention « 2021–2040 » devra être remplacée par « 2020–2040 ». De même, les mentions selon lesquelles le SCoT fixe directement les plafonds communaux de consommation foncière devront être rectifiées pour préciser qu'il s'agit en réalité des plafonds issus de la charte intercommunale.

Habitat, OAP sectorielles et typologies de logements

Le PLU prévoit une production diversifiée à travers 12 OAP sectorielles. L'étude de densification et la mobilisation des gisements en renouvellement urbain démontrent un effort de calibrage et une volonté de sobriété. Le seuil maximal de 20 % de maisons individuelles dans les secteurs stratégiques n'est toutefois pas justifié. La part de logements individuels, y compris groupés, pourrait être revue à la baisse dans certains secteurs pour respecter les prescriptions du DOO. La stabilisation du taux de logements sociaux autour de 25 %, dans un contexte de tension avérée sur la demande à l'échelle de la CCPEVA, peut également interroger. Enfin, le taux de rétention de 30 % appliqué au nombre de logements potentiels à construire au sein de l'enveloppe urbaine nécessite une justification précise, permettant de comprendre les hypothèses et les paramètres ayant conduit à ce choix.

Par ailleurs, une incohérence est à corriger concernant l'OAP 1 « Chef-lieu ». Le périmètre de l'OAP n'est pas identique entre les pages 19 et 20 du livret, ce qui nuit à la lisibilité de la programmation. De plus, les chiffres annoncés doivent être harmonisés : la page 20 évoque une capacité globale de 344 logements, tandis que les comptages détaillés page 21 totalisent 263 logements hors 2AU, et 353 logements avec la zone 2AU incluse. Il est également recommandé de vérifier la justification de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU, au regard des capacités résiduelles au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Mobilités et transports

Le PLU de Publier prend en compte la future halte ferroviaire du Léman Express, ainsi que les mobilités douces à travers une OAP thématique dédiée. Le projet intègre les enjeux intermodaux et les connexions cyclables à l'échelle de la commune, en lien avec les infrastructures prévues dans le SCoT (ViaRhôna, contournement sud). Cette intégration est globalement cohérente avec les objectifs du SCoT, mais nécessite

une vigilance quant à la mise en œuvre effective des liaisons douces, notamment entre quartiers et avec les pôles d'activités et d'habitat.

Environnement, trames écologiques et paysage

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. La trame verte, bleue et noire est bien intégrée dans les OAP thématiques. La gestion alternative des eaux pluviales, la lutte contre les îlots de chaleur et la réduction des nuisances lumineuses nocturnes sont prises en compte. Le patrimoine paysager et architectural fait l'objet d'un travail approfondi (nuancier, guide des essences, inventaire photographique, annexes réglementaires).

Il est également recommandé que les écrans végétaux en lisière des projets, mentionnés dans plusieurs OAP sectorielles, soient conçus non comme de simples haies de séparation mais comme de véritables espaces de biodiversité. Connectés aux trames existantes, ces écrans peuvent renforcer les continuités écologiques, participer à la régulation des îlots de chaleur et offrir un support fonctionnel pour la petite faune. Néanmoins, certaines fenêtres paysagères identifiées dans le SCoT – notamment au sud de la commune – ne sont pas explicitement reprises dans le PLU. Leur intégration renforcerait la cohérence d'ensemble.

Espaces agricoles

Les espaces agricoles stratégiques sont classés en zone A, sans recours à la zone Ap, plus protectrice. Ce choix limite les leviers de préservation paysagère et foncière sur les secteurs sensibles, notamment au sud de la commune. Il conviendrait d'étudier un reclassement partiel de ces zones.

Activités économiques et zones d'activités

Le PLU reconnaît pleinement la place stratégique de Publier comme cœur urbain à vocation économique. Le zonage UX est adapté à l'accueil d'activités diversifiées, hors fonctions résidentielles, avec des prescriptions qualitatives. La zone commerciale de la plaine d'Amphion est maintenue dans une logique d'encadrement et d'évolution qualitative, bien que son fonctionnement reste monofonctionnel. Aucune recomposition urbaine n'est à ce stade envisagée.

Application de la loi Littoral

Le PLU prend en compte les exigences de la loi Littoral, notamment à travers l'intégration des coupures d'urbanisation et des espaces remarquables dans le zonage. Une attention particulière devra toutefois être portée aux secteurs situés en lisière du rivage, afin d'assurer la cohérence avec les prescriptions de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, tout en permettant la valorisation des bâtiments existants et l'accompagnement de leur mutation.

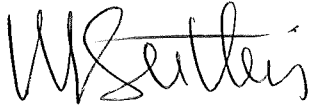
Considérant que le projet de révision du PLU de Publier s'inscrit dans une démarche compatible avec les orientations du SCoT du Chablais ; qu'il répond aux objectifs de structuration des centralités, de renouvellement urbain, de diversification de l'offre de logements, de valorisation du cadre paysager et de développement maîtrisé des activités économiques et des mobilités ; qu'il convient toutefois d'apporter les ajustements mentionnés ci-dessus afin de garantir une parfaite adéquation du projet avec les prescriptions du DOO ;

A l'unanimité des membres présents, le bureau du SIAC dans la limite de ses compétences et après avoir pris connaissance des éléments constitutifs du projet de révision du PLU de Publier, émet un avis favorable à ce projet assorti des recommandations suivantes :

- Corriger les erreurs de formulation dans le rapport de présentation, notamment celles relatives à la période de référence du SCoT (remplacer 2021–2040 par 2020–2040) et à l'origine des plafonds de consommation foncière (charte intercommunale et non SCoT) ;
- Clarifier les modalités de justification du potentiel mobilisable pour l'habitat, notamment en explicitant le coefficient de mutabilité appliqué et le maintien en zone constructible de certaines parcelles au potentiel incertain ;

- Corriger l'incohérence de périmètre et d'estimation des logements harmoniser les données entre les pages 19 à 21 du livret et argumenter l'ouverture de la zone 2AU en cohérence avec les capacités internes à l'enveloppe urbaine
- Accompagner la mutation des bâtiments existants, en particulier ceux aujourd'hui inoccupés ou dégradés, afin de valoriser les secteurs littoraux dans le respect de la loi Littoral
- Étudier un reclassement partiel en zone Ap de certains espaces agricoles à forte valeur paysagère et stratégique, notamment en lien avec les grands paysages du plateau de Gavot ;
- Expliciter dans les OAP sectorielles une approche qualitative des écrans végétaux, en les considérant comme des espaces de biodiversité à relier aux continuités écologiques existantes.

Le secrétaire de séance,



Marie-Pierre BERTHIER



La Présidente,

Signé par : Géraldine PFLIEGER

Date : 21/07/2025

Qualité : Président



Acte certifié exécutoire après télétransmission le / /2025 et affichage le / /2025

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.