

Enquête publique relative
A la modification n°1 du PLU de la commune
de La Roche Sur Foron (Haute-Savoie)
27 janvier 2026 au 3 mars 2026

Décision du tribunal administratif n° E 225000201/ 38 du 3 septembre 2025

Arrêté du maire de la Roche sur Foron N° A2026-002, en date du 5 janvier 2026,
prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification de droit
commun du Plan Local d'Urbanisme de la Roche Sur Foron

CONCLUSIONS MOTIVEES
DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Isabelle FORTUIT
Commissaire enquêtrice

Table des matières

CONCLUSIONS MOTIVEES	1
DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	1
I/ Le contexte du projet et l'objet de l'enquête publique	3
II/ Le déroulement de l'enquête publique.....	3
III / Les observations du public	4
IV/ Les réponses du maître d'ouvrage aux avis et aux observations.....	5
V/ L'avis de la commissaire enquêtrice	6

I/ Le contexte du projet et l'objet de l'enquête publique

La commune de la Roche sur Foron, dont la population était de 11 239 habitants en 2022 (source INSEE), appartient à la communauté de communes du Pays Rochois, couverte par un schéma de cohérence et d'organisation territoriale, document d'urbanisme supra communal, approuvé le 11 février 2014, dans lequel la commune constitue le pôle structurant.

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme, dont la révision a été approuvée le 26 février 2020. Ce document d'urbanisme a fait l'objet de deux modifications simplifiées, approuvées respectivement le 30 septembre 2020 et le 28 septembre 2022.

Après quatre années d'application de son document d'urbanisme, la commune a décidé de lancer une procédure de modification le 17 octobre 2024 ; cet arrêté initial de lancement de la procédure a été abrogé par arrêté en date du 24 juillet 2025. Ce nouvel arrêté a repris les différents points concernés par la procédure de modification de droit commun, et porte sur les orientations d'aménagement, le règlement graphique et le règlement écrit.

Les principaux objectifs de la procédure de modification sont les suivants :

- Revoir les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones AU ou de secteurs en zone U, en apportant notamment des précisions sur le phasage global des zones ouvertes (zones U) ou à ouvrir à l'urbanisation (zones AU),
- Reconsidérer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en reprenant les OAP 1, 5, 6, 7, 8 bis et 10 et en créant de nouvelles OAP 12, 13 et 14,
- Revoir le classement de secteurs inadaptés au contexte ou aux projets communaux,
- Faire évoluer les emplacements réservés,
- Faire évoluer le règlement écrit.

II/ Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée pendant 36 jours consécutifs, du mardi 27 janvier 2026 à 9 h 00 au mardi 3 mars 2026 à 17 h 00.

Les pièces relatives au dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles paraphé par la commissaire enquêtrice ont été tenus à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie de La Roche sur Foron.

Un dossier numérique, comportant les différentes pièces du dossier, était également à la disposition du public depuis le site internet de la mairie <http://www.larochesurforon.fr>.

Un registre d'enquête dématérialisé était accessible à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/7041/>.

Le public a pu également s'exprimer pendant les 3 permanences de la commissaire enquêtrice prévues par l'arrêté de prescription d'enquête :

1^{ère} permanence : mardi 22 janvier 2026, de 9 h à 12 h,

2^{ème} permanence : jeudi 12 février 2026, de 14 h à 17 h,

3^{ème} permanence : mardi 3 mars 2026, de 14 h à 17 h,

Les permanences se sont déroulées en mairie de La Roche sur Foron, dans un bureau mis à disposition, situé en rez de chaussée, à proximité immédiate de l'accueil.

Cette enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions d'organisation, les documents de présentation étaient précis, même si plusieurs incohérences ou oublis ont pu être relevés et le public concerné par le projet de modification a pu pleinement s'exprimer et apporter sa contribution.

Les réponses apportées dans le cadre du procès-verbal de synthèse ont permis de compléter les différents éléments d'analyse.

III / Les observations du public

Les permanences ont été l'occasion de recevoir 34 personnes, soit en groupe, soit individuellement. Pratiquement toutes ces visites se sont accompagnées d'une contribution sur le registre papier, dématérialisé ou par courrier. Toutes les visites ou contributions sont mentionnées dans le précédent rapport.

Quatre observations ont été déposées sur le registre papier.

Quarante-deux contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé.

Sept contributions ont été adressées par courrier.

Certaines contributions ont pu faire l'objet d'une inscription sur le registre papier doublée d'une contribution sur le registre dématérialisé, voire d'un courrier, ce qui explique le nombre final retenu.

Selon les sujets abordés dans les contributions, un découpage a été fait dans celles-ci en différentes observations en fonction de leur thématique propre.

Aussi, sur un total de 48 observations, on peut distinguer les :

- Observations concernant le projet d'aménagement « le Buisson » : 10
- Observations concernant le projet d'aménagement « Tex » : 15
- Observations concernant les emplacements réservés N° 18, 19 et 20 : 5
- Observation concernant l'OAP 7 : 1
- Observation concernant l'OAP 1 Goutette Sud-Centaures : 1
- Observations plus générales : 5
- Demandes de renseignements et contributions hors du champ de l'enquête publique : 11

IV/ Les réponses du maître d'ouvrage aux avis et aux observations

Le maître d'ouvrage a, à la suite de deux réunions de sa commission d'urbanisme en mairie de La Roche sur Foron, répondu de manière individuelle aux différents avis des personnes publiques associées et aux observations du public.

Je ne peux que souligner la qualité des réponses et la diligence avec laquelle elles ont été apportées.

Sur les avis des personnes publiques associées et les réponses apportées par la commune, je note la prise en compte de certaines observations et le maintien de la position communale sur d'autres.

Ainsi, pour donner suite à l'avis du conseil départemental, la commune se dit favorable à ce que la végétalisation des toitures ne soit pas imposée en cas de pose de photovoltaïques en toiture.

De même, pour donner suite à l'avis du SDIS, la commission propose un classement des parcelles AH 280-283 en zone UE, plus adapté aux équipements du SDIS, ainsi qu'un classement en zone UE des parcelles contiguës AH500-181-369 (garage actuel du SDIS). Par ailleurs, du fait de ce passage en zone UE de ce secteur, la commission souhaite que le classement de la parcelle AH281 soit en zone UX4 "Zone urbaine à vocation économique – Centre de congrès et d'exposition", afin d'avoir une cohérence globale du zonage.

Je suis favorable à ces différentes propositions.

Les observations émises dans l'avis des services de l'Etat ont quasiment toutes été retenues et feront l'objet d'ajouts et de corrections lors de l'approbation de la procédure de modification.

J'ai apporté une mention « appréciation de la commissaire enquêtrice » dans le corps du rapport, exprimant une réponse aux observations du public.

Sont reprises dans cette partie « conclusion » les observations visant une évolution de la procédure de modification.

V/ L'avis de la commissaire enquêtrice

Cette procédure de modification est importante dans ses objectifs, notamment dans le nouveau phasage qu'elle prévoit pour l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones, ouverture qui peut être immédiate ou à plus long terme.

Deux secteurs ont donné lieu à de nombreuses contributions : le secteur « Le Buisson » et le secteur « Tex », qui se caractérise pour l'un, par un projet sur une surface déjà artificialisée dans l'enveloppe urbaine, et pour l'autre, par un projet d'urbanisation sur des surfaces naturelles situées plus en périphérie de la commune.

Beaucoup de riverains du secteur « Le Buisson » se sont manifestés lors des différentes permanences, s'opposant ou souhaitant apporter de fortes modifications à ce projet, insistant sur les différentes nuisances qui pourront survenir.

Ce projet, formalisé dans l'OAP 13, vise à la création de 32 logements de type collectif, sur environ 0,47 ha, avec un zonage UC, dans le cadre d'une unique opération d'aménagement d'ensemble avec phasage immédiat.

Il s'agit aujourd'hui d'un secteur sur lequel est présente une école privée qui sera délocalisée.

Le développement de l'urbanisation dans une ville nécessite que la ville puisse être construite sur la ville et que le développement puisse se faire de manière prioritaire sur des terrains déjà artificialisés, ce qui est le cas ici, avec l'existence d'une école et de ses équipements, composée de bâtiments de plusieurs niveaux, avec une toiture importante.

Il y aura donc une nouvelle forme urbaine qui se développera, mais comme l'a précisé le maître d'ouvrage, l'objectif, par les règles d'urbanisme définies, est de développer des formes urbaines visant à une plus grande transition.

La question de la perte d'ensoleillement ne peut être traitée dans le cadre des autorisations d'urbanisme, sachant cependant que certaines règles, telles que la limitation de la hauteur, le coefficient d'occupation des sols, le recul par rapport aux voiries publiques ou aux limites privées visent aussi à la préservation d'un cadre de vie acceptable pour tous.

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage, qui, dans le cadre du permis de construire devra s'attacher à vérifier la faisabilité du projet au regard des risques éventuels d'instabilité du terrain et du dimensionnement des réseaux, notamment ceux concernant la voirie, l'eau et l'assainissement.

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage sur la conservation des érables qui se trouvent aujourd'hui dans la cour de l'école et sur l'ajout d'une trame paysagère le long de la rue Pasteur, et des incohérences à corriger, notamment sur les élévations de façades (nombre d'étages, combles et attique).

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage, portant notamment sur la conservation du monument aux morts, sa mention dans l'OAP ou son déplacement dans un espace public.

Je souhaite qu'une concertation puisse être établie avec les riverains dans le cadre de l'élaboration du projet, sachant qu'il s'agit d'une opération de construction de « la ville sur la ville », visant à densifier un quartier aujourd'hui résidentiel et à développer des formes différentes que celles définies par la juxtaposition de maisons individuelles ; sachant également qu'il y a déjà sur ce secteur une école, appelée à être délocalisée, présentant une forme urbaine que l'on peut qualifier de « dense ».

Il conviendra tout particulièrement de veiller, dans le cadre de cette concertation, que l'impact sur les constructions situées en contrebas du projet puisse être limité.

L'aménagement du secteur « Tex » a également suscité beaucoup d'observations.

Ce secteur est concerné par les OAP 5 et 6 et prévoit une ouverture à l'urbanisation en 2040 pour Tex Nord 1 et 2050 pour Tex Nord 2.

La superficie totale de ce tènement est de 7,5 ha avec un nombre minimal de 585 logements.

Deux positions se sont exprimées :

- Celle des propriétaires ou des promoteurs, qui compte-tenu des promesses de vente, des réunions qui ont eu lieu avec la municipalité, de l'engagement de celle-ci, des corrections apportées au projet, des études faites, notamment environnementales, souhaitent que les échéances de l'ouverture à l'urbanisation soient revues,
- Celle des riverains du futur projet, qui s'opposent à celui-ci.

Le projet de modification tel qu'il est présenté dans l'enquête publique, repousse le développement de l'urbanisation à une échéance très lointaine, 2040 et 2050.

Compte tenu de la possible ouverture à l'urbanisation de ce secteur, possible au regard du PLU actuel, un sursis à statuer a été délivré à l'encontre d'une déclaration préalable, visant à la création de 2 lots à bâtir, le 26 août 2025. Le sursis à statuer restera valable jusqu'à l'approbation de la présente modification.

Les propriétaires et les promoteurs concernés par ce projet évoquent un courrier du maire de la Roche sur Foron, en date du 11 juillet 2023. Si celui-ci ne paraît pas être un acte d'engagement juridique, je note également son ambiguïté. Il évoque en effet la délivrance d'un permis d'aménager en 2026, pour répondre aux objectifs du PLH, tout en spécifiant que « les infrastructures de la Commune telles qu'elles existent

aujourd'hui, ne permettent pas d'absorber la réalisation immédiate de l'ensemble des Orientations d'Aménagement prévues dans notre Plan Local d'Urbanisme en vigueur, particulièrement au regard de cette opération d'envergure d'environ 600 logements sur le secteur de Tex ».

Je considère que le classement de ce secteur en une zone ouverte à l'urbanisation à une échéance si lointaine revient à ne pas permettre le développement d'une urbanisation à échéance du PLU. Aussi, un classement en zone AU stricte est-il plus pertinent.

Je considère également comme positive la volonté de la commune de privilégier des ouvertures à l'urbanisation sur des terrains déjà artificialisés ou à proximité immédiate du centre-ville et de veiller à un phasage de ces nouvelles opérations d'urbanisation.

Plusieurs contributions ont été faites, portant sur les emplacements réservés 18 et 19.

Il ressort de l'analyse que la forme de l'emplacement réservé n° 18 doit être revue, puisqu'il était inexact dans sa partie basse, du fait de l'abandon d'un projet de passage souterrain sous le passage à niveau.

Je prends acte de cette volonté de modification de l'emplacement réservé n° 18.

S'agissant de l'OAP 7 Broÿs – L'En Falot, je prends acte des réponses du maître d'ouvrage, visant à modifier l'OAP sur les hauteurs et l'accès.

S'agissant des remarques plus générales, visant notamment les clôtures, je prends acte de la nécessité de compléter les règles.

Pour toutes les motivations exprimées ci-dessus,

Après avoir :

- Analysé le dossier mis à l'enquête publique,
- Visité les lieux concernés,
- Assuré les trois permanences prévues par l'arrêté municipal,
- Analysé les observations formulées par le public et les réponses du maître d'ouvrage,

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans le respect des procédures, notamment celles relatives à l'affichage et à la publicité,

Considérant les différentes propositions faites par le maître d'ouvrage, relatives au secteur « Le Buisson », au secteur « Tex », à l'emplacement réservé n° 18, à l'OAP 7 et l'élaboration d'une réglementation sur les clôtures,

Considérant la nécessité pour la commune d'opérer un phasage dans le développement de son urbanisation,

J'émet un avis favorable à la procédure de modification de droit commun n° 1 du PLU de la Roche-sur-Foron, avec les demandes suivantes :

- Favoriser une concertation avec les riverains et habitants proches du secteur du Buisson tout au long de l'élaboration du projet,
- Créer une trame paysagère le long de la rue Pasteur et prévoir la conservation des 3 érables dans la cour de l'école, soit par une inscription dans l'OAP ou dans le zonage du PLU,
- Reclasser en zone AU stricte le secteur « Tex », et l'OAP 8 bis,
- Modifier l'emplacement réservé n° 18,
- Modifier l'OAP 7 sur les règles relatives aux hauteurs et à l'accès,
- Compléter le règlement par des dispositions sur les clôtures.

Le 3 avril 2026

La commissaire enquêtrice



Isabelle FORTUIT