

Enquête publique relative
à 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

RAPPORT
DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Isabelle FORTUIT

Commissaire enquêtrice

Table des matières

RAPPORT	1
DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	1
I/Généralités	4
Présentation du PLU de La Roche Sur Foron	4
Objet de l'enquête publique	4
Cadre juridique de l'enquête publique	4
Nature et caractéristiques du projet de modification du PLU.....	5
Composition du dossier soumis à l'enquête publique	7
II/ Organisation et déroulement de l'enquête publique	8
Désignation de la commissaire enquêtrice	8
Modalités d'organisation de l'enquête publique	8
Publicité de l'enquête publique.....	8
Déroulement de l'enquête publique	9
Permanence 1 : 27 janvier 2026	10
Permanence 2 : 22 février 2026	10
Permanence 3 : 3 mars 2026	10
Clôture de l'enquête publique	10
III/ Consultations réglementaires préalables à l'enquête publique et réponses du maître d'ouvrage.....	11
Avis de la MRAE.....	11
Avis exprimés des personnes publiques associées	11
A/ CCI de la Haute-Savoie : avis du 21 novembre 2025.....	11
B/ Département de la Haute-Savoie : avis du 19 janvier 2026.....	11
C/SDIS : avis du 20 janvier 2026, signé par son Président, Martial Saddier	12
D/ Préfet / DDT : avis du 22 janvier 2026	13
E/ SNCF : avis du 3 février 2026, déposé sous W 2	15
F/ communauté de communes du Pays Rochois : avis du 14 janvier 2026	15
IV/ Observations déposées par le public ; réponses du maître d'ouvrage et appréciations de la commissaire enquêtrice	16
A/ Observations concernant le projet d'aménagement « Le Buisson ».....	18
B/ Observations concernant le projet d'aménagement « Tex »	25
C/ Observations concernant les emplacements réservés N° 18, 19 et 20	33

D/ Observations concernant l'emplacement l'OAP 7	37
E/ observations concernant l'OAP 1 Goutette Sud-Centaures.....	38
F/ Observations plus générales	39
G/ Demandes de renseignements et contributions hors champ de l'enquête publique	43

I/Généralités

Présentation du PLU de La Roche Sur Foron

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.

Ces deux modifications ont porté sur des points mineurs, à savoir, pour la première, sur des incohérences ou erreurs matérielles du règlement et des annexes du PLU et, pour la seconde, sur la création d'un zonage permettant l'accueil d'une Installation de Stockage des Déchets Inertes.

Objet de l'enquête publique

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.

Cadre juridique de l'enquête publique

La procédure de modification d'un document d'urbanisme est prévue par le code de l'urbanisme, principalement en ses articles L 153-36 à L 153-44.

Citons l'article principal, à savoir l'article L 153-41 du code de l'urbanisme (source Légifrance) :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au [chapitre III](#) du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code » (article qui fait référence à la prise en compte du plan local de l'habitat par le plan local d'urbanisme).

Nature et caractéristiques du projet de modification du PLU

Citons ici les principaux objectifs de la procédure de modification :

- 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.

S'agissant plus particulièrement de l'évolution des OAP, soit les OAP 1, 5, 6, 7, 8 bis et 10 :

- OAP 1 Goutette Sud-Centaures

Initialement, l'urbanisation était prévue en 2 phases. Désormais, l'urbanisation se fera sous forme d'une unique opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone. Le dépôt des demandes d'autorisation d'occuper le sol ne pourra se faire qu'à partir de 2030.

- OAP 5 Tex Nord 1 et OAP 6 Tex Nord 2

L'ouverture à l'urbanisation est prévue en 2040 pour Tex Nord 1 et 2050 pour Tex Nord 2.

Une seule zone 1 AUB est créée, du fait d'aménagements propres à la zone nécessairement communs entre les 2. Le découpage entre les 2 zones est également modifié pour mieux prendre en compte les dénivelés et le contexte bâti ou non bâti environnant.

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

L'urbanisation doit répondre à un enjeu de développement/renouvellement d'un parc de logements à proximité des points de mobilité (gare).

- OAP 7 Broÿs – L'En Falot

Sur un tènement initialement en zone 1 AUd est créée une zone UE de 3200 m², support du nouvel emplacement réservé n° 44, consistant en un point modal avec stationnement (100 à 120 places), abris sécurisés pour vélos et à terme la création d'une passerelle pour piétons et cycles le long de la voie ferrée vers la gare.

Sur l'autre partie du tènement est créée une zone UC, avec 6 logements prévus sur 1000 m² (petits collectifs).

- OAP 8 Broÿs – Georges Pompidou partie Est et OAP 8 bis Broÿs Georges Pompidou partie ouest

La phase 1 (est) est déjà urbanisée (2,3 ha) et a permis la création de 80 logements.

La phase 2 (ouest) ne l'est pas (0,50 ha) : l'urbanisation est différée à long terme, soit 2050.

- OAP 10 entrée est

Pour préserver la perspective sur la partie ancienne du Faubourg Saint-Martin, le recul des constructions devra se faire à 8 mètres des emprises du faubourg.

Les OAP 10, sur leur partie ouest, ne prennent pas en compte la valorisation du patrimoine ancien du faubourg Saint-Martin.

Pour valoriser l'accès au chemin de l'Echelle qui permet d'accéder au parc paysager, trait d'union avec le chemin du château, un recul des constructions de 15 mètres par rapport au faubourg Saint-Martin devra être respecté sur un linéaire de 30 mètres de part et d'autre du chemin de l'Echelle (2 X 30 mètres).

S'agissant des nouvelles OAP, soit les OAP 12, 13 et 14 :

- OAP 12 Malinjoud-Valet

Il s'agit d'un projet de rénovation urbaine après destructions de constructions existantes, à proximité du site particulier d'un couvent avec ses jardins.

Sont prévus 54 logements de type collectif sur environ 0,3 ha, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble avec phasage immédiat.

- OAP 13 Le Buisson

Il s'agit d'un secteur support à une école privée qui sera délocalisée.

32 logements de type collectif sont prévus sur environ 0,47 ha, avec un zonage UC, dans le cadre d'une unique opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone avec phasage immédiat.

- OAP 14 Broÿs Ouest

Sur un secteur, situé à proximité de la future crèche, dont la commune a la maîtrise foncière, il s'agit de permettre un habitat diversifié tout en respectant le cadre urbain environnant à caractère peu dense.

Une unique opération d'aménagement d'ensemble est prévue sur la globalité de la zone : soit 25 logements sur 0,58 ha et zonage 1 AUC.

Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comportait des pièces, numérotées de 1 à 7 :

- 1 : Des pièces administratives : arrêté du maire n°A 2024-438, en date du 17 octobre 2024, prescrivant la modification n° 1, arrêté du maire n° A 2025-207, en date du 24 juillet 2025, prescrivant la modification et abrogeant l'arrêté du 17 octobre 2024, arrêté du maire n° A 2026- 002, en date du 5 janvier 2026, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
- 2 : Une notice de présentation non technique, numérotée de la page 1 à 6,
- 3 : Une notice de présentation, numérotée de la page 1 à 83,
- 4 : Un projet de règlement, numéroté de la page 1 à 202,
- 5 : Un projet d'orientations d'aménagement et de programmation, numéroté de la page 1 à 60,
- 6 : L'avis des personnes publiques associées : avis de la CCI Haute-Savoie, en date du 21 novembre 2025, avis du Département de la Haute-Savoie, en date du 19 janvier 2026, avis du SDIS Haute-Savoie, en date du 20 janvier 2026, avis de la Préfète de la Haute-Savoie, en date du 22 janvier 2026, avis SNCF immobilier en date du 17 décembre 2025, déposé le 3 février 2026, avis de la communauté de communes du Pays Rochois, en date du 27 janvier 2026, réceptionné le 22 février 2026,
- 7 : Un volet environnemental composé de l'avis conforme de la Mission régionale de l'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes, délibéré le 19 décembre 2025, et de la délibération du conseil municipal de la Roche sur Foron en date du 21 janvier 2026,

II/ Organisation et déroulement de l'enquête publique

Désignation de la commissaire enquêtrice

Par décision du tribunal administratif n° E 225000201/ 38 du 3 septembre 2025, Madame la vice-présidente du tribunal administratif de Grenoble m'a désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Roche Sur Foron

Modalités d'organisation de l'enquête publique

Dans le cadre de différents contacts pris avec la Directrice du service juridique-urbanisme-foncier de la commune de La Roche sur Foron, j'ai été mis au courant du retard pris dans la procédure, notamment, dans le cadre de la consultation de l'autorité environnementale, sur la nécessité ou non d'une évaluation environnementale.

Lorsque le dossier de consultation a été déposé, nous avons pu fixer conjointement les dates des différentes permanences ; je me suis rendue en mairie de la Roche sur Foron le 23 janvier 2026 afin de prendre le dossier d'enquête publique et de procéder à une visite sur place des principaux points concernés par la procédure de modification. Cette visite s'est faite avec la directrice du service juridique-urbanisme-foncier et l'adjointe à l'urbanisme de la commune. Une nouvelle visite a eu lieu après le dépôt des différentes observations.

Publicité de l'enquête publique

▪ Par voie de presse

L'avis au public relatif à l'ouverture d'une enquête publique du 27 janvier 2026 au 3 mars 2026 inclus, concernant le projet de modification de droit commun n°1 du PLU de la Roche sur Foron, a fait l'objet de deux publications dans la rubrique des « annonces légales », avis « enquêtes publiques » :

Première insertion : Le Dauphiné Libéré, édition Haute-Savoie : 7/01/2026
Le Messenger : 8/01/2026

Deuxième insertion : Le Dauphiné Libéré, édition Haute-Savoie : 28/01/2026
Le Messenger : 29/01/2026

▪ Autre information du public

- La publication sur le site internet de la ville <http://www.larochesurforon.fr> et l'affichage en mairie de la Roche sur Foron, de l'arrêté A 2026.002 en date du 5 janvier 2026 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du 6 janvier au 3 mars 2026 inclus ;
- La publication sur le site internet de la ville <http://www.larochesurforon.fr> et l'affichage en mairie de la Roche sur Foron (panneau extérieur, hall et service urbanisme), de l'avis d'enquête publique sur affiche réglementaire ainsi que sur les lieux publics suivants : Ecole Chamboux, Ecole du Buisson, Place de la République, Ecole Champully, quartier de la Gare, Orange (La Chapelle), Plain Château, Complexe Labrunie et Médiathèque, du 9 janvier 2026 jusqu'à la clôture de l'enquête publique, le 3 mars 2026 inclus.

Ces différentes publications sont conformes aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'urbanisme.

Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée pendant 36 jours, du 27 janvier 2026 au 3 mars 2026 inclus.

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 s'exprimer pendant les 3 permanences de la commissaire enquêtrice prévues par l'arrêté de prescription d'enquête :

1^{ère} permanence : mardi 27 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.

Outre le registre papier ouvert à cet effet, les observations et propositions pouvaient également être adressées à la commissaire enquêtrice :

- Par voie postale, à l'adresse : Mairie de La Roche sur Foron, Madame le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU, 1, place de l'hôtel de Ville, 74 800, La Roche sur Foron,
- Par courriel, à l'adresse électronique : enquete-publique-7041@registre-dematerialise.fr,
- Sur le registre dématérialisé, accessible à l'adresse internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/7041/>.

Permanence 1 : 27 janvier 2026

Trois entretiens, soit 5 personnes, ont eu lieu à l'occasion de cette permanence ; elles sont mentionnées dans la suite du rapport.

Permanence 2 : 22 février 2026

Treize entretiens, soit 18 personnes, ont eu lieu à l'occasion de cette permanence ; elles sont mentionnées dans la suite du rapport.

Permanence 3 : 3 mars 2026

Six entretiens, soit 11 personnes, ont eu lieu à l'occasion de cette permanence ; elles sont mentionnées dans la suite du rapport.

Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, le 3 mars 2026 à 17 h, le registre a été clos et signé par moi-même, conformément à l'article 6 de l'arrêté municipal A 2026-002 en date du 5 janvier 2026.

J'ai pris possession du registre d'enquête publique, des courriers adressés à la commissaire enquêtrice, qui ont été inclus dans le registre. J'ai également relevé toutes les observations envoyées par mail ou déposées sur le registre dématérialisé.

Dans les 8 jours, j'ai transmis le procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage, composé de la synthèse des avis des personnes publiques associées et de celle des observations du public.

J'ai reçu par mails les réponses du maître d'ouvrage aux avis des personnes publiques associées et aux différentes observations faites dans le cadre de l'enquête publique. Toutes ces réponses sont insérées dans les points III et IV du présent rapport. Ces différentes réponses ont été faites suite à deux réunions de la commission d'urbanisme de la commune de la Roche sur Foron.

III/ Consultations réglementaires préalables à l'enquête publique et réponses du maître d'ouvrage

Avis de la MRAE

Consultée le 29 octobre 2025, la MRAE, par avis conforme délibéré le 19 décembre 2025, a exprimé ainsi sa position :

« La modification n°1 du PLU (PLU) de la commune de la Roche sur Foron (74) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.... Elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R 104-33, R 104-36 et R 104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication ».

Par délibération en date du 21 janvier 2026, le conseil municipal de la Roche sur Foron a pris acte de cette décision et, à l'unanimité de ses membres, à décider de ne pas procéder à l'évaluation environnementale de la modification de droit commun n° 1 du PLU de la Roche sur Foron.

Avis exprimés des personnes publiques associées

A/ CCI de la Haute-Savoie : avis du 21 novembre 2025

Pas de remarque particulière et avis favorable.

B/ Département de la Haute-Savoie : avis du 19 janvier 2026

Les observations du département portent sur plusieurs points.

S'agissant du projet de restructuration et d'extension du collège des Allobroges, nécessité de réajuster le règlement écrit sur plusieurs dispositions :

- Article UE 2.1.2.3, relatif à la volumétrie des constructions (décomposition en volumes différenciés) ; demande que ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

- Règles de gabarit des toitures : il faudrait exclure de la règle visant à l'intégration des dispositifs techniques en toiture les panneaux photovoltaïques ou autres systèmes de production d'énergies renouvelables.
- Obligation de végétalisation des toitures ne serait pas obligatoire si les toitures sont équipées de dispositifs de production d'énergie renouvelable ou ne serait pas requise pour la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

S'agissant de la réglementation et du zonage applicable aux parcelles départementales :

Le département a acquis, dans la ZA des Afforêts des parcelles (BD 108, 123 et 126) pour une superficie totale de 4365 m², en zone UX 3 du PLU actuel, non modifié par la modification.

Le département souhaite que le règlement écrit modifié autorise les aires de stationnement, indépendamment de toute construction, ou au moins a minima les aires de stationnement en surface.

Réponses du maître d'ouvrage

- Sur l'article UE : avis défavorable / Souhait de la commission de garder la rédaction proposée de l'article UE2123 / Travail architectural à faire pour que le linaire des façades des équipements soit décomposé.
- Favorable pour que la végétalisation des toitures ne soit pas imposée en cas de pose de photovoltaïques en toiture.
- Défavorable pour que l'obligation de végétalisation des toitures ne soit pas requise pour les équipements d'intérêt collectif (Nécessité de montrer l'exemple),
- Défavorable pour ajouter cette demande car les aires de stationnement ne sont pas une destination prévue par le Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, dans la destination "Equipement d'intérêt collectif", le règlement modifié de la zone UX3 autorise la sous-destination "les autres équipements recevant du public" (catégorie dans laquelle on classe les stationnements d'intérêt collectif indépendamment d'une construction)

C/SDIS : avis du 20 janvier 2026, signé par son Président, Martial Saddier

Le SDIS a acquis le 23 décembre 2025 un bâtiment, situé au 590, avenue Charles de Gaulle, avec pour objectif de constituer, au cœur du département, un centre logistique regroupant garage, pharmacie départementale et espaces de formation.

La procédure modifie ce tènement de UX1 à UX3. Ce zonage ne semble pas adapté à la destination future de ce bâtiment.

De plus, les règles sont contraignantes : coefficient d'emprise au sol, pentes des rampes d'accès et leur couverture, pourcentage de végétalisation de la parcelle et toitures végétalisées, traitement des installations de distribution d'énergie,

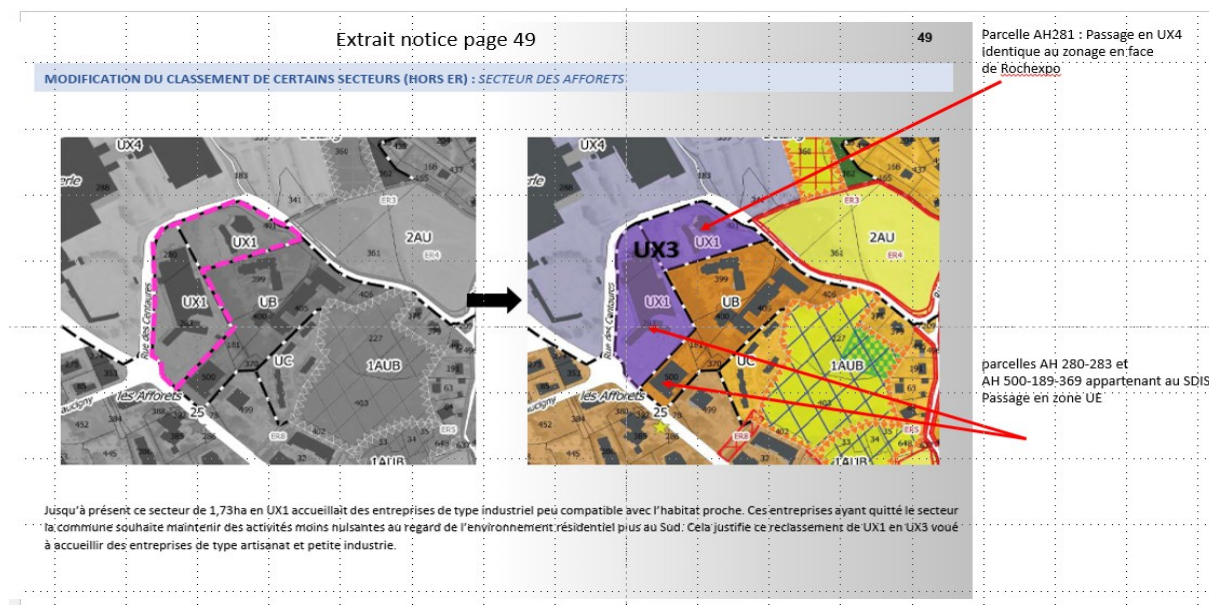
stationnement et gestion des eaux pluviales, et ce même en cas de surfaces déjà préalablement imperméabilisées.

Le SDIS souhaite l'affectation de ce tènement dans un autre zonage du PLU.

Réponse du maître d'ouvrage

La commission propose le classement des parcelles AH 280-283 en zone UE qui sera plus adapté aux équipements du SDIS. Le SDIS étant propriétaire des parcelles contiguës AH500-181-369 (garage actuel du SDIS) il est pertinent de les classer également en zone UE.

Par ailleurs, du fait de ce passage en zone UE de ce secteur, la commission s'est interrogée sur classement de la parcelle AH281 (ancien site ENEDIS racheté par Rochexpo) dont la modification prévoyait le passage de UX1 à UX3. Il est proposé par la commission de classer cette parcelle en zone UX4 "Zone urbaine à vocation économique – Centre de congrès et d'exposition" (CF croquis joint, qui propose cette modification).



D/ Préfet / DDT : avis du 22 janvier 2026

L'échéance de 2050 est lointaine ; il convient de resserrer le calendrier en supprimant l'échéance « à partir de 2050 » ; par souci de cohérence globale, il faudrait aussi compléter l'échéancier en y intégrant les zones à urbaniser couvertes par les OAP 3 et 4.

Secteur du Tex : l'ouverture à l'urbanisation du secteur couvert par l'OAP 6 étant conditionné à la réalisation de la phase 2 de l'OAP 5, il faudrait préciser les conditions de réalisation de la coulée verte prévue à la jonction entre ces 2 OAP et d'ajuster la

délimitation de leurs périmètres en conséquence, sans nécessairement modifier les principes d'aménagement et de phasage dont la qualité doit être soulignée.

S'agissant des dispositions relatives aux règles de stationnement : est faite la proposition d'une nouvelle règle pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser une gestion économe du foncier, notamment dans les zones d'activités.

S'agissant de la prise en compte des orientations du nouveau PLH, il y a des incohérences de rédaction ; il convient de reformuler les deux définitions des secteurs de mixité sociale afin d'indiquer clairement que la part des logements sociaux pérennes est fixée à 35 % ou 30 %, dont au minimum 75 % de logements locatifs sociaux, et au maximum 25 % de logements en accession sociale pérenne.

Idem, dans le tableau de programmation des OAP, il conviendrait de supprimer la mention « dont » et clarifier la présentation des prescriptions relatives :

- A la part minimale de logements sociaux pérennes à réaliser à l'échelle de l'OAP,
- A la répartition interne à cette part, entre logements locatifs sociaux (75 % au minimum) et accession sociale pérenne (25 % au maximum).

Réponses du maître d'ouvrage

S'agissant du resserrement du calendrier de l'échéancier des OAP en supprimant l'échéance 2050 : la modification du PLU portait une OAP (OAP 5 Tex Nord 1) deux OAP à échéance 2050 (OAP6 Tex Nord 2) et OAP8 Bis "Broys BD Pompidou-Partie ouest") ; puisque la modification ne peut pas aller à des échéances si lointaines, la commission souhaite le passage en zone 2AU de ces trois OAP.

Cette solution doit être vérifiée juridiquement (Un avis va être demandé à la DDT et à un avocat spécialisé.

S'agissant de l'ajout, dans l'échéancier, des OAP 3 "Goutette Folleuse" et 4 "Parc des Expositions" : avis favorable, compte tenu de l'échéance immédiate pour ces deux OAP :

Un permis de construire est délivré sur l'OAP 3 "Goutette-Folleuse", il ne reste qu'un reliquat à construire qu'il n'y a pas lieu de repousser dans le temps.

L'OAP 4 concerne l'évolution du Parc des Expositions. Il n'y a pas de projet d'extension à ce jour mais il n'y a pas lieu de mettre un différé pour ce type d'OAP qui concerne le développement économique de la commune.

S'agissant, pour le secteur Tex, de préciser les conditions de réalisation de la coulée verte prévue entre les jonctions OAP 5 et 6 : ce point sera à préciser si le passage de TEX en zone 2AU n'est pas validé juridiquement.

S'agissant d'imposer dans les zones à vocation économique qu'une partie de stationnement soit réalisée hors surface : avis favorable pour prendre en compte cette remarque et la proposition de rédaction de l'Etat. Les seuils seront à déterminer avec le bureau d'études pour intégration dans le règlement.

S'agissant de mettre à jour les dispositions relatives au stationnement suite à la loi Huwart : avis favorable, la loi Huwart étant intervenue après le travail sur la modification, les articles relatifs au stationnement seront à retravailler avec le bureau d'études.

S'agissant de revoir la rédaction de l'article sur la mixité sociale qui porte à confusion : Avis favorable, la rédaction sera reprise pour plus de clarté.

E/ SNCF : avis du 3 février 2026, déposé sous W 2

Concernée par les emplacements réservés et OAP, notamment ER 18, ER 44, ER 45 et la création d'un périmètre d'OAP sectorielle n° 14, située dans l'aire d'influence du passage à niveau PN 75 et PN 1 :

- S'agissant des projets développés au droit des passages à niveau, nécessité de consulter SNCF RESEAU préalablement à tous travaux d'urbanisation et/ou routier ; la collectivité territoriale est tenue d'évaluer l'impact de ses projets, de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, d'une OAP, sur le volume et la nature des flux appelés à franchir les passages à niveaux de la zone d'étude ;
- S'agissant de projets d'aménagement et de construction réalisés au droit du domaine public ferroviaire, dans l'emprise de la servitude d'utilité publique T1, nécessité de consulter également la SNCF pour les autorisations d'urbanisme jouxtant la plate-forme ferroviaire, à savoir toute demande relative à un projet situé à moins de 50 mètres des voies ferrées.

Il convient de rapporter correctement la servitude d'utilité publique T1 dans le document graphique.

Réponse du maître d'ouvrage

La commission d'urbanisme a pris bonne note de ces différentes remarques.

F/ communauté de communes du Pays Rochois : avis du 14 janvier 2026

Avis favorable.

IV/ Observations déposées par le public ; réponses du maître d'ouvrage et appréciations de la commissaire enquêteur

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.

Le public a pu s'exprimer pendant les 3 permanences de la commissaire enquêteur 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.

Participation du public

Pour l'identification des contributions et permettre leur classement, une codification a été définie pour simplifier la corrélation entre les différents modes de transmission et éviter les doublons :

Le principe de classement de toutes les contributions s'établit comme suit :

- Les contributions orales, sans courrier ou contribution dématérialisée, reçues en permanence commencent par la lettre **P**, soit **P1, P2, P3**.
- Les contributions déposées sur le registre numérique sont automatiquement renseignées par ordre chronologique avec la codification suivante : **@** pour les courriels et **W** pour celles déposées directement sur le registre dématérialisé, allant de **W ou @ 1 à W ou @ 42** ; à noter que la contribution @ 2 concerne l'avis de la SNCF, personne publique associée et qu'elle se trouve dans le paragraphe II intitulé « Synthèse des avis des personnes publiques associées ».
- Les contributions écrites dans le registre papier mis à disposition portent les lettres **RP**, allant de **RP 1 à RP 4**.
- Les contributions adressées par courrier portent les lettres **CR**, allant de **CR 1 à CR 7**.

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.

A noter que 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.

A noter aussi que la contribution W 28 a été « modérée » du fait de la présence d'une fiche individuelle d'identité ; elle a été entièrement reprise dans le courrier CR 7 et dans la contribution W 38.

Fréquentation du registre dématérialisé

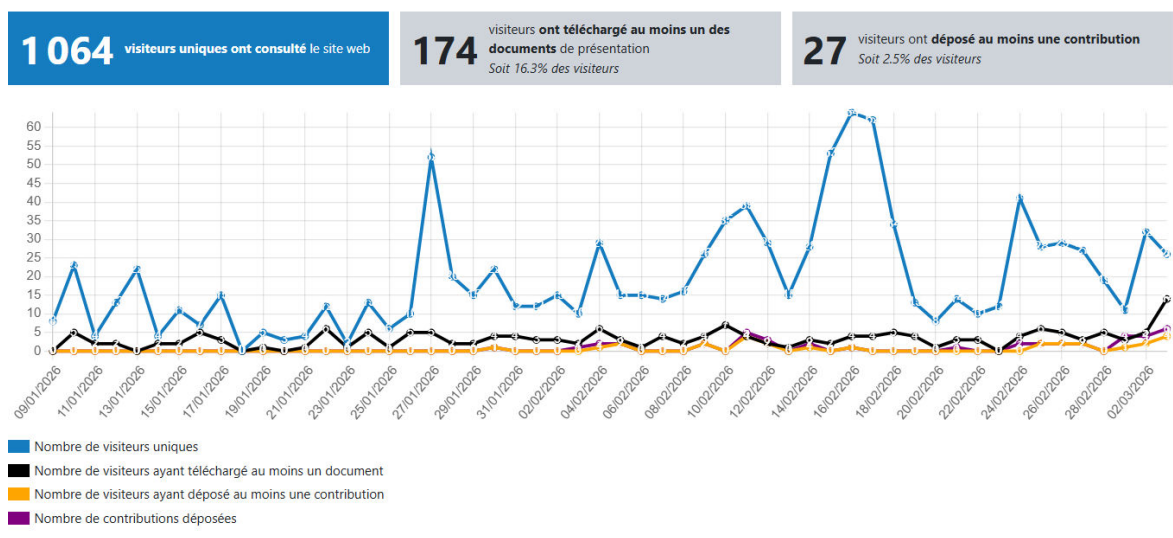
1 064 visiteurs uniques ont consulté le site web,

174 visiteurs, soit 16.3% des visiteurs, ont téléchargé au moins un des documents de présentation,

27 visiteurs ont déposé au moins une contribution, soit 2.5% des visiteurs.

Le tableau ci-joint, issu du registre dématérialisé, reprend ces différentes informations.

Fréquentation



Selon les sujets abordés dans les contributions, un découpage a été fait en fonction de leur thématique propre.

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

A/ Observations concernant le projet d'aménagement « le Buisson » : 10

B/ Observations concernant le projet d'aménagement « Tex » : 15

C/ Observations concernant les emplacements réservés N° 18, 19 et 20 : 5

D/ Observation concernant l'OAP 7 : 1

E/ Observation déposées concernant l'OAP 1 Goutette Sud-Centaures : 1

F/ Observations plus générales : 5

G/ Demandes de renseignements et contributions hors du champ de l'enquête publique : 11

A/ Observations concernant le projet d'aménagement « Le Buisson »

CR 2 : Mme ROSNOBLET Régine et Mme ROSNOBLET Ginette

Propriétaires en face de l'école du Buisson, soulignent les effets négatifs du projet de l'OAP 13 :

- Nuisances visuelles : atteintes à l'intimité, perte de tranquillité, d'ensoleillement, de visibilité sur les montagnes, atteinte au patrimoine architectural, historique et paysager,
- Nuisances sonores, avec la présence de plus d'habitants et de véhicules,
- Impact sur la sécurité et la pollution : accès qui se fait par la rue Pasteur, déjà saturée aux heures de pointe, et qui est en virage ; est-ce qu'une étude de trafic, de pollution et de places de stationnement a été faite ? Quelle sécurité pour les riverains et les piétons ?
- Instabilité du terrain : il y a déjà eu un effondrement d'un mur de l'école : une étude géologique a-t-elle été faite sur le risque de surcharge et de glissement ?
- Pression sur les réseaux d'eau et d'assainissement : les bouches d'égout de la rue Pasteur débordent déjà en quand il y a de fortes pluies ; que se passera-t-il avec 6 immeubles en plus ?
- Disparition d'un espace scolaire, mais aussi d'un espace social avec salle pour des réunions ou des mariages.

Réponse du maître d'ouvrage

Ecole saturée (regroupement scolaire). Il y aura moins de trafic aux heures d'entrée et sortie des écoles (100 véhicules A/R à chaque entrée et sortie scolaire). Hauteur limitée des immeubles à venir à 13 m. Rétention des eaux pluviales sera demandée sur la parcelle. On est dans la reconstruction de la ville sur la ville et la densification. Etude de sol sera faite au moment de la construction.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

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 la présence d'une école et de ses équipements.

Prend 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 la voirie, l'eau et l'assainissement.

@ 13 : M. et Mme KARTABA

Sont propriétaires d'une maison directement en vis-à-vis de l'actuelle école primaire.

Formulent une opposition motivée au projet :

- Atteinte à l'intimité et création d'un vis-à-vis direct,
- Nuisances sonores et atteinte à la tranquillité du voisinage,
- Dégradation du cadre paysager, pertes des perspectives visuelles et impact potentiel sur l'ensoleillement,
- Augmentation du trafic et problématiques de sécurité,
- Effets cumulés de la topographie et de la volumétrie du projet.

Souhaitent que ces différents impacts fassent l'objet d'une réévaluation approfondie et que des modifications substantielles du projet soient étudiées afin de limiter les atteintes aux habitations voisines.

Réponse du maître d'ouvrage :

Idem remarque CR2 ci-dessus

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Vu sur place : la maison est située en face des futures constructions, de l'autre côté de la rue Pasteur, dans un ensemble résidentiel.

Idem remarque CR2 ci-dessus.

W 15 et @ 16 : M. Philippe DIDIER :

Propriété située en vis-à-vis immédiat du projet de l'OAP 13. Impact direct sur son logement et sur le logement donné à bail :

- Insuffisance de l'insertion paysagère et rupture d'égalité entre riverains, puisqu'une transition végétale est prévue avec les quartiers résidentiels situés rue du Buisson,
- Atteinte excessive aux conditions d'ensoleillement et création d'un vis-à-vis,
- Insuffisante prise en compte des contraintes du sol et des risques,
- Insuffisante prise en compte des conditions d'accès, de circulation et de stationnement,
- Insuffisance de motivation et risque d'erreur manifeste d'appréciation,
- Responsabilité de la collectivité.

Demande une révision du projet afin :

- D'assurer une transition paysagère également du côté du 157, rue Pasteur,
- De réduire la hauteur des constructions,

- De ne pas avancer l'implantation des bâtiments vers sa propriété au-delà de l'implantation actuelle de l'école,
- De prévoir des accès et des stationnements adaptés, distincts et sécurisés,
- Ou, à défaut, d'étudier une solution alternative plus respectueuse de l'environnement urbain existant et de la sécurité des riverains.

Cette contribution a été complétée par un arrêté du maire de la Roche sur Foron en date du 22 novembre 2024, relatif à l'effondrement d'un mur sur la voie piétonnière rue du Buisson, en interdisant l'accès et instaurant un périmètre de sécurité.

Un échange complémentaire de mails en avril 2025 évoque une mission d'expertise des autres murs de soutènement entourant l'établissement.

Question de la commissaire enquêtrice :

Qu'en est-il du résultat de cette expertise et des possibilités de construction de plusieurs bâtiments au regard de ce risque ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Nécessité de conserver les grands arbres (érables) sur la rue Pasteur. A rajouter dans l'OAP la conservation de ces arbres + rajouter une trame paysagère complémentaire Rue Pasteur.

La commune n'a pas été destinataire de l'étude évoquée dans l'échange de mail quant à une étude de stabilité des murs. Il y aura de toute façon une étude de sol qui sera faite par l'opérateur qui sera mandaté pour un projet de construction.

Incohérence à corriger dans l'OAP entre R+2+C ou A indiqué dans le tableau synthétique (P73 du doc OAP) et le R+2 maximum indiqué dans le Schéma (P74 du doc OAP).

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Construction qui se trouve « sous » l'école actuelle et qui pourrait être impactée fortement si les nouvelles constructions se rapprochent de la limite séparative.

Prend acte de la réponse du maître d'ouvrage sur l'étude de sol qui sera demandée lors du projet de construction, 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 sur les incohérences à corriger.

Souhaite qu'une concertation puisse être établie avec les riverains dans le cadre de l'élaboration du projet.

W 17 et W 39 : Mme Myriam NAWEJ

Formule des observations portant sur :

- La modification du classement de la zone UE et l'absence de réflexion sur les équipements publics,
- L'insuffisance de l'insertion paysagère et la rupture d'égalité entre riverains,
- La présence du monument aux morts de la guerre de 14-18 et l'absence de prise en compte patrimoniale,

Souhaite que :

- La commune réexamine l'opportunité de maintenir tout ou partie du site pour un usage d'équipement public,
- Des mesures spécifiques soient prévues pour limiter l'impact du projet sur le quartier résidentiel nord,
- Le monument aux morts fasse l'objet d'une protection explicite et d'une intégration dans le projet d'aménagement,
- A défaut, que la modification du PLU concernant l'OAP 13 soit revue ou retirée.

La contribution W 39 joint une photographie pour illustrer la perte d'ensoleillement.

Réponse du maître d'ouvrage :

La perte d'ensoleillement est une problématique d'ordre privé qui ne peut être prise en compte dans le cadre d'une procédure de modification de PLU.

Il y a bien eu une réflexion de la Commune sur l'éventualité d'un équipement public (aucun besoin à l'heure actuelle n'a été identifié).

Indiquer dans l'OAP que le monument aux morts sera conservé ou déplacé dans un espace public

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

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

La question de l'ensoleillement ne peut effectivement 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.

@ 19 : anonyme

Demeure en face du projet qu'il conteste, disproportionné pour la commune et avec un accès par la rue Pasteur déjà bien saturé.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf remarques précédentes.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Cf remarques précédentes.

@ 20 : M. PIERRON

Projet trop important, donnant sur l'avenue Pasteur déjà saturée aux heures de pointe.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf remarques précédentes.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Cf remarques précédentes.

W 29 : anonyme

Propriétaire d'une maison individuelle située au niveau de l'avenue Pasteur, directement en face de l'actuelle école primaire, formule son opposition au projet.

Opposition motivée par :

- Les nuisances occasionnées (ensoleillement, vues), du fait de la hauteur des bâtiments,
- Accès par la rue Pasteur, déjà saturée aux heures de pointe,
- Projet qui va favoriser la réverbération sonore.

Aucune étude d'ensoleillement, ni simulation des ombres portées selon les saisons, ni d'étude acoustique n'ont été faites, alors même que ces éléments sont déterminants pour apprécier l'impact réel du projet sur les habitations riveraines.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf remarques précédentes.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Cf remarques précédentes.

@ 30 et 31 : M. Christian MOLLARD

Souligne les différents problèmes que crée le projet de construction de 6 à 7 immeubles, soit 30 logements :

- La bétonnisation, alors qu'il existe de nombreux appartements vides en centre-ville,
- La détérioration de l'environnement, du fait des constructions et de la pollution automobile, avec au moins 30 voitures supplémentaires sur le goulet d'étranglement du Pont-Neuf, saturé aux heures de pointe,
- La pollution visuelle, avec une hauteur de 13 mètres, pour des bâtiments adjacents de 9 mètres, des toitures terrasses, cubiques, et non traditionnelles.

Souhaite que le projet soit revu, avec une réutilisation des bâtiments existants ou leur reconstruction, une hauteur maximale de 9 mètres et une toiture traditionnelle.

Des photographies et un schéma de circulation illustrent ces propos.

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune a fait le choix du classement en zone UC, plutôt qu'un classement en zone UB, pour limiter la densité et la hauteur.

Le terrain est par ailleurs déjà artificialisé.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Prend acte de la réponse de la commune.

Voir réponses précédentes.

@ 32 : M. Jean-Marie JARDEZ

N'est pas opposé au projet OAP 13 et au projet de renouvellement urbain sur l'emplacement du bâtiment scolaire actuel, mais opposé à toutes les constructions le long de l'avenue Pasteur, qui entraîneraient baisse de la valeur foncière de sa construction, obstruction de la vue et promiscuité.

Insiste sur les conditions de circulation de l'avenue Pasteur, très fréquentée, qui relie les quartiers de Broys et d'autres au centre-ville, à la gare, aux écoles, collèges...Les

travaux d'eau, d'assainissement et d'électricité engendrés par la construction créeront une perturbation et un encombrement sur des axes alternatifs peu nombreux et inadaptés.

La typologie et le gabarit des bâtiments entrainera une dégradation paysagère.

Souligne aussi les nuisances liées aux opérations de construction et la haute tension déjà existante sur les services et équipements publics.

Demande une révision profonde du projet et une rencontre informative avec les proches voisins de l'actuelle école du Buisson.

Réponse du maître d'ouvrage :

cf réponses précédentes

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Voir réponses précédentes et notamment la nécessité d'établir une concertation avec les futurs riverains 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 plutôt résidentiel et à développer des formes différentes que celles définies par la juxtaposition de maisons individuelles, sachant qu'il y a sur ce secteur aujourd'hui une école, composée de plusieurs bâtiments, avec plusieurs niveaux et 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.

P2 : Mme Elodie CARLAT

S'oppose au projet Buisson de l'OAP 13 : nuisances vis-à-vis des résidents du haut de la rue Buisson.

S'associe au mail de Mme KARTABA.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Voir les éléments de réponse précédents.

B/ Observations concernant le projet d'aménagement « Tex »

RP 2 : anonyme

Pourquoi ne pas profiter de l'aménagement des OAP 1 et OAP 6 de Tex nord pour prévoir un axe de contournement du centre-ville en reliant directement la rue de Sous-Dine au Boulevard Georges Pompidou ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Un emplacement réservé est prévu en ce sens dans le dossier de Plu approuvé en 2020 et maintenu dans le projet de modification.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Prend acte de cette réponse.

RP 3 : M. Antony CHAPPUIS

En tant que représentant de la société EDIFIM dans le cadre de l'OAP Tex, souhaite que la commune revoit sa position sur la révision de cette OAP, compte tenu des nouvelles échéances, irréalistes à l'échelle d'un PLU.

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune envisage un reclassement en zone AU (en cours d'analyse juridique) / A défaut resserrement du calendrier à envisager en 2045 pour OAP Tex Nord 2 et OAP8 bis Broys Pompidou Ouest

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Le classement de ce secteur en zone ouverte à l'urbanisation à une échéance si lointaine revient à ne pas permettre le développement d'une urbanisation à échéance du PLU. Un classement en zone AU stricte semble beaucoup plus pertinent.

W 2 et W 3 : Carole CARPENTIER

Trouve inadmissible d'avoir un immeuble de 15 mètres en face de chez elle, qui ne permettra plus de voir les montagnes.

Mentions faites également des difficultés de circulation dans le secteur et celles liées au manque de médecins et au stationnement dans la ville.

Projet disproportionné, qui va entraîner une dépréciation des biens.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Le projet de modification tel qu'il est présenté, repousse le développement de l'urbanisation à une échéance très lointaine, 2040 et 2050, hors échéance du PLU

CR 7, W 28 et W 38 : Mme Marie-Chantal BUFFET, épouse PRUDENT, s'exprimant pour le compte de l'indivision BOUCHET/NEUVECELLE

Propriétaires de fonciers nommés zone « TEX », classées 1 AUB1 et 1 AUB2 dans le PLU en vigueur, sur lequel un projet d'écoquartier de 585 logements a été élaboré, en concertation avec la commune et un opérateur.

Dans le cadre du projet soumis à enquête publique, ces secteurs feraient l'objet d'un phasage de l'urbanisation à l'horizon 2040 pour la zone 1 et 2050 pour la zone 2, notamment sur la base d'un avis de la MRAE et d'un nouvel arbitrage communal.

Un tel report de 15 à 25 ans équivaut à une inconstructibilité de fait, alors même qu'un projet est juridiquement engagé et techniquement abouti.

Cette situation porte atteinte à plusieurs principes fondamentaux :

- Le principe de sécurité juridique : est joint à la contribution, le courrier en date du 11 juillet 2023, signé par M. DUCIMETIERE, maire de la Roche sur Foron, fixant un calendrier opérationnel, avec la délivrance d'un permis d'aménager en 2026 ;
- Une atteinte disproportionnée au droit de propriété, avec des charges excessives pour les propriétaires. Un financement d'études a été fait et un promoteur mandaté ;
- Une disproportion manifeste du phasage au vu des objectifs poursuivis : l'horizon à 2040-2050 excède manifestement ce qui est nécessaire et logiquement proportionné pour des secteurs déjà maîtrisés foncièrement et prêts à être urbanisés.

En conséquence, est sollicité le retrait du phasage à long terme applicable aux zones « TEX » 1 AUB1 et 1 AUB2, ou, à défaut, la constructibilité immédiate de la phase 1A de Tex Nord 1, avec proposition d'un échelonnement raisonnable dans le temps de la zone 1 B de Tex Nord 1 et de la zone Tex Nord 2.

De ce fait, le PLU pourrait intégrer la création d'une voie commune depuis le rond-point à créer et à aménager rue de Sous-Dine, en face des Soldanelles, permettant de desservir à la fois Tex Nord 1 – phase 1- et le projet Liséa situé en bordure de la zone Tex Nord 1. En l'état actuel, le projet Liséa, en cours de commercialisation, prévoirait un accès direct sur la rue de Sous-Dine, environ 50 mètres en contrebas du futur rond-point, configuration qui traduirait un manque d'anticipation et de cohérence dans le nouveau PLU, notamment au regard des infrastructures piétonnes et de mobilités douces en direction de la gare et du centre-ville.

Est jointe à la contribution W 38 le courrier du maire de la Roche sur Foron, en date du 11 juillet 2023, évoquant un calendrier prévisionnel de programmation, et notamment un permis d'aménager possiblement délivré en 2026.

Réponse du maître d'ouvrage :

Idem réponse ci-dessus

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

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

Le courrier du maire de la Roche sur Foron ne paraît pas être un acte d'engagement juridique de droit public.

W1 : M. Cyril KERGADALLAN

Riverain directement concerné par le projet TEX, qui représente l'arrivée de 1 300 nouveaux habitants et 900 véhicules supplémentaires, concomitant avec le projet de 100 logements de la rue de Sales, souhaite :

- Une baisse drastique du nombre de logements, pour le ramener à 200,
- Une maîtrise de l'urbanisme et du respect de la topographie, avec des règles de hauteur différenciées pour les immeubles situés en bord de route et ceux en retrait, et un boisement sur les abords de la rue de Soudine,
- Des infrastructures routières et de stationnement adaptées, avec notamment la création d'une nouvelle rue ou d'un pont permettant la circulation vers Broys,
- Une réflexion sur les mobilités douces, trottoirs et accessibilité PMR,
- Une réflexion sur la disponibilité des services publics,
- Une inscription du projet dans un cadre légal et environnemental et notamment dans la loi ZAN,
- Une concertation des riverains en fonction de l'avancée du projet, au regard des nuisances engendrées.

Réponse du maître d'ouvrage :

Souhait de décaler l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est l'objet même de la modification

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Le classement de ce secteur en zone ouverte à l'urbanisation à une échéance si lointaine revient à ne pas permettre le développement d'une urbanisation à échéance du PLU. Un classement en zone AU stricte semble plus pertinent.

W 5 : Ghislaine CHARVET

Constata l'envergure de projet et évoque la signature d'une pétition il y a 2 ans pour contrer cette catastrophe écologique.

Le promoteur a acheté le terrain à des particuliers ; quelle solution y a-t-il ?

Question de la commissaire enquêtrice :

Cette pétition avait recueilli beaucoup de signatures ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Ne sais pas, ne la retrouve pas.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Le classement de ce secteur en zone ouverte à l'urbanisation à une échéance si lointaine revient à ne pas permettre le développement d'une urbanisation à échéance du PLU. Un classement en zone AU stricte semble plus pertinent.

W 6 : Sylvie

Alerte sur le projet immobilier TEX. Projet disproportionné par rapport :

- A l'augmentation de la population : + 10%,
- Aux infrastructures médicales,
- Aux infrastructures routières,
- Aux infrastructures scolaires,
- Aux infrastructures de services publics.

De plus, ce projet est très proche du couvent des Bernardines, classé aux monuments historiques.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf remarques ci-dessus.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Le classement de ce secteur en zone ouverte à l'urbanisation à une échéance si lointaine revient à ne pas permettre le développement d'une urbanisation à échéance du PLU. Un classement en zone AU stricte semble beaucoup pertinent.

W 7 : anonyme

Note des difficultés dans des domaines variés :

- Offre de soins,
- Collège inadapté et obsolète,
- Service d'accueil périscolaire souvent saturé pendant les vacances,
- Conditions de circulation difficiles aux heures de pointe,
- Des trains pleins,
- Rue de Soudine saturée,
- Pas de pistes cyclables.

Dans ces conditions, comment accueillir 1000 nouveaux habitants dans un secteur complètement saturé ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf remarques ci-dessus

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Le classement de ce secteur en zone ouverte à l'urbanisation à une échéance si lointaine revient à ne pas permettre le développement d'une urbanisation à échéance du PLU. Un classement en zone AU stricte semble plus pertinent.

W 8 : Florent MOISSENET

Habite le lotissement situé en face du projet envisagé rue de Soudine.

Opposition motivée au projet, fondée sur :

- Une situation routière déjà dangereuse et inadaptée,
- Un impact direct et majeur sur la sécurité des piétons, en particulier des enfants,
- Une augmentation de la circulation incompatible avec le réseau viaire existant,
- Un chantier lourd aux conséquences durables sur la qualité de vie,
- Une densification excessive et mal intégrée,
- Des services et équipements publics déjà sous tension.

Demande en conséquence un abandon du projet dans sa forme actuelle ou une révision profonde et substantielle de son périmètre, de sa densité et de ses accès.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf remarque ci-dessus

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Le classement de ce secteur en zone ouverte à l'urbanisation à une échéance si lointaine revient à ne pas permettre le développement d'une urbanisation à échéance du PLU. Un classement en zone AU stricte semble plus pertinent.

W 9 : Noémie LONARDO

Evoque une étude du pôle gare qui avait démontré l'inadéquation d'un projet d'une telle ampleur dans cette zone.

Demande une baisse drastique du nombre de logements, et au-delà, souhaite :

- Une maîtrise de l'urbanisme et le respect de la topographie,
- Des infrastructures routières et de stationnement,
- Des mobilités douces, trottoirs et accessibilité PMR,
- Des services publics et d'éducation,
- Le respect du cadre légal et environnemental,
- Une concertation au regard des nuisances, même si le projet est décalé à 2040,

Question de la commissaire enquêtrice

Puis-je avoir des informations sur cette étude du pôle gare ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Etude complexe (envoi des derniers éléments par mail)

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Le classement de ce secteur en zone ouverte à l'urbanisation à une échéance si lointaine revient à ne pas permettre le développement d'une urbanisation à échéance du PLU. Un classement en zone AU stricte semble plus pertinent.

Je n'ai pas vu, dans les éléments qui m'ont été transmis sur l'étude du pôle gare, mention de l'inadéquation d'un tel projet sur le secteur.

W 12 : Luc LEFROU

Habitant du lotissement des Soldanelles.

Souhaite que la ville puisse grandir, mais qu'elle reste à taille humaine.

S'associe aux différentes contributions listant les problématiques.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf remarque ci-dessus

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Le classement de ce secteur en zone ouverte à l'urbanisation à une échéance si lointaine revient à ne pas permettre le développement d'une urbanisation à échéance du PLU. Un classement en zone AU stricte semble plus pertinent.

W 14 : anonyme

Pour un tel projet, il est crucial de commencer par une évaluation d'impact environnemental et social approfondie, suivie d'une consultation publique transparente et d'une planification intégrée.

Projet qui aura un impact sur toutes les infrastructures existantes, déjà saturées, un impact environnemental, sur la qualité de vie, avec une augmentation conséquente de la densité de population.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf remarque ci-dessus

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Le classement de ce secteur en zone ouverte à l'urbanisation à une échéance si lointaine revient à ne pas permettre le développement d'une urbanisation à échéance du PLU. Un classement en zone AU stricte semble plus pertinent.

W 34 : Mme Marie-Claire LAFAURY

Projet démesuré, qui causera des problèmes de circulation et d'infrastructures.

Projet contraire à la loi ZAN (zéro artificialisation nette), nécessité de réhabiliter d'abord l'ancien.

Réponse du maître d'ouvrage :

C'est l'objet de la modification de prendre en compte la loi ZAN

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Le classement de ce secteur en zone ouverte à l'urbanisation à une échéance si lointaine revient à ne pas permettre le développement d'une urbanisation à échéance du PLU. Un classement en zone AU stricte semble plus pertinent.

W 37 et @ 41 : Sociétés EDIFIM ANNECY LEMAN, BOUYGUES IMMOBILIER SA, CARE PROMOTION et SOGIMM MAURICE MONOD CONSTRUCTEUR

Sociétés qui travaillent depuis plusieurs années en collaboration sur le projet « TEX ».

Rappel de l'engagement de la commune, qui s'est engagée à modifier le PLU dès 2023 et des réunions et ateliers qui ont été organisés entre les différents intervenants au projet et la commune. Un projet amendé a été soumis au conseil municipal, plus respectueux de l'environnement et phasé.

Dans le projet de modification du PLU, les 2 OAP sont profondément modifiées avec, en fait et en droit, un abandon pur et simple de cette urbanisation.

Mention est faite des nouvelles orientations de l'OAP.

Décision illégale pour trois raisons cumulatives :

- Le zonage retenu est clairement contraire aux conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur,
- Le décalage de l'urbanisation à 2040 et 2050 n'est pas compatible avec la trajectoire vers le zéro artificialisation, puisque les surfaces de Tex 1 et a fortiori celles de Tex 2 ne pourront être consommées à l'horizon 2040 et 2050,
- Ni le SRADDET ni le SCOT n'ont décliné l'objectif ZAN ; l'objectif fixé par le PLU est ainsi dépourvu de toute base légale.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le décalage de l'urbanisation permet justement d'afficher la trajectoire ZAN de la ville. Le fait que le SRADDET et le SCOT ne se soient pas dotés du sujet n'empêche pas la commune de le faire au niveau de son document de planification

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Le classement de ce secteur en zone ouverte à l'urbanisation à une échéance si lointaine revient à ne pas permettre le développement d'une urbanisation à échéance du PLU. Un classement en zone AU stricte semble plus pertinent.

P3 : Mme Christine BUISSON et son mari, Mme Colette LOMBARD

Représentent une partie des propriétaires indivisaires.

Evoquent des discussions avec la mairie depuis 2020.

Font état de promesses de vente et d'avenants.

Une demande de déclaration préalable d'aménagement a été faite par les promoteurs le 31 juillet 2025 et un sursis à statuer a été délivré par le maire de la Roche sur Foron le 26 août 2025, en raison de la prescription de la modification N° 1 du PLU (présente enquête publique).

Document remis : courrier du maire et décision de sursis à statuer du 26 août 2026.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Le classement de ce secteur en zone ouverte à l'urbanisation à une échéance si lointaine revient à ne pas permettre le développement d'une urbanisation à échéance du PLU. Un classement en zone AU stricte semble plus pertinent.

Le sursis à statuer restera valable jusqu'à l'approbation de la modification.

C/ Observations concernant les emplacements réservés N° 18, 19 et 20

@ 21et W 22 : Arnaud CAULFUTY

Concerné par l'emplacement réservé n° 18.

La rue Anatole France ne serait plus concernée par cet emplacement réservé ?

Deux plans sont joints, reprenant le PLU et vigueur et le projet de modification afin d'illustrer les deux emprises respectives.

Observation de la commissaire enquêtrice

Difficile de voir l'évolution de l'ER au vu des documents joints à l'enquête, compte tenu de l'absence du plan de zonage final.

Réponse du maître d'ouvrage :

Effectivement le document soumis à enquête n'est pas clair. La partie de l'ER18 existante basse aurait dû être supprimée. Le dessin de l'ER sera refait quand la commune aura trouvé un nouveau bureau d'études

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Prend acte de la réponse du maître d'ouvrage, portant sur la suppression de la partie basse de l'ER 18.

W 23 : anonyme

Propriétaire d'un appartement situé rue Anatole France, précise que le classement demeure imprécis quant à la nature exacte des projets envisagés et leur calendrier de réalisation.

Sollicite que la modification précise expressément les intentions de la commune (nature du projet, périmètre exact, échéance) ou qu'il soit procédé à la levée de ce classement.

Réponse du maître d'ouvrage :

Idem ci-dessus. Croquis ER à reprendre

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Prend acte de la réponse du maître d'ouvrage, portant sur la suppression de la partie basse de l'ER 18.

W 26 et W 40 : Mme Annick NAOUI

S'agissant de l'emplacement réservé n° 18, souhaite que la suppression du périmètre d'inconstructibilité soit entérinée puisque le projet a été déplacé rue Gambetta et que le passage à niveau sera fermé définitivement.

Parcelles acquises en 2020 par une société, après que la commune a renoncé à son droit de préemption. Un projet de rénovation a vu le jour pour 5 logements avec un endettement important.

S'agissant de l'emplacement réservé n° 19, un emplacement reste maintenu sur la parcelle 285 : il conviendrait de le supprimer pour garder une cohérence avec la levée de l'inconstructibilité.

Pose également la question de la suppression des emplacements réservés 19, compte tenu des accès directs sur la rue Pierre Curie pour les nouvelles promotions

immobilières et 20, puisqu'une bande de terrain pourrait être prise sur le terrain de la SNCF.

Souhaiterait une solution autre pour les flux de circulation massifs qui vont être engendrés par les projets rue de Soudine et rue de Sales. La commune d'Eteaux pourrait être associée à cette réflexion.

Souhaiterait une information personnalisée pour les propriétaires impactés par un emplacement réservé et une explication faite aux habitants du projet général de la modification.

Contribution complétée par la contribution W 40 : souhaite savoir, concernant les emplacements réservés 18 et 19 à quoi correspondent les zones hachurées en rouge, en gris et en blanc et si ces zones vont subsister dans la nouvelle version.

Regrette que les plans ne soient pas dimensionnés pour faciliter la compréhension et le manque de légendes.

Réponse du maître d'ouvrage :

ER 18 supprimé sur la partie basse et ER19 est à conserver pour la piste cyclable

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Prend acte des réponses du maître d'ouvrage : l'emplacement réservé n° 18 sera supprimé dans sa partie basse ; l'ER 19 sera conservé.

Je note que l'existence d'un plan de zonage global, prenant en compte les différents objets de la procédure dont le nouveau tracé des emplacements réservés, non obligatoire dans ce cadre, aurait facilité les analyses du public.

W 27 : Karim NAOUI

Demande la suppression des ER 18 et 19, puisque le projet est déplacé sur l'avenue Gambetta.

Les emplacements réservés de la rue Pierre Curie sont aberrants :

- Expropriation sur une partie des biens va entraîner une dévaluation de ceux-ci,
- Coût des travaux exorbitants pour la commune et ses administrés,
- La SNCF dispose d'un terrain qui pourrait servir à l'élargissement de cette route, tout en faisant son projet de gare double entrée depuis la rue Pierre Curie.

Question de la commissaire enquêtrice

Je souhaiterais avoir des éléments de compréhension sur le projet générant cette évolution des différents emplacements réservés.

Réponse du maître d'ouvrage :

Au départ il devait y avoir un passage souterrain sous le passage à niveau qui a justifié l'ER18. Projet irréalisable notamment d'un point de vue financier et technique. Du coup le passage à niveau sera fermé et il y aura reprise de voirie sur le haut. Ce qui justifie le déplacement de l'ER18 sur le haut.

ER 18 supprimé sur la partie basse et ER19 à conserver pour piste cyclable.

ER rue Curie ne sont pas concernés par la modification

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Prend acte des réponses du maître d'ouvrage.

@ 41 : anonyme

Regrette le manque de clarté de la notice non technique, avec la représentation de l'emplacement réservé 18 dans sa version actuelle et dans son évolution.

Un mail du service Urbanisme de la mairie du 24 février 2026 indique que « le plan de droite serait potentiellement le nouveau et que donc la partie de l'avenue Anatole France NE SERAIT PLUS concernée ».

Un précédent mail justifiait la motivation de l'ER 18, mais depuis une réunion publique du 29/09/2025, organisée par le conseil départemental et la SNCF, la fermeture programmée du passage à niveau 77 et un plan de réaménagement de la circulation n'impliqueraient plus la justification de l'ER 18.

Différents arguments sont apportés en faveur de cette modification de l'ER 18 :

- La délivrance d'autorisations délivrées par la mairie entre 2017 et 2025,
- Les problèmes de circulation sur les rues d'Eteaux et Anatole France, qui ne pourraient être résolus sur une emprise sur des terrains privés,
- L'existence préalable de l'ER 19,
- Le fait que sur la parcelle 357, l'ER 18 est positionné exactement sur le dispositif de rétention des eaux pluviales, exigé en 2015 par la CCPR.

Réponse du maître d'ouvrage :

Partie de l'ER 18 qui doit être supprimée

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Prend acte de la réponse du maître d'ouvrage et de la suppression partielle de l'ER 18.

D/ Observations concernant l'emplacement l'OAP 7

RP 4, CR 6 et @ 35 : M. Alain COSTA

L'OAP 7 se situant sur son terrain, M. COSTA souhaite connaître le projet de la commune, dont il n'a pas eu connaissance.

Propriétaire indivis avec son frère et sa sœur de la parcelle concernée.

Ses observations portent :

- Sur le gabarit des constructions, représentant une hauteur de 13 mètres, alors que leurs maisons situées au-dessus sont d'un gabarit de R+1+C ;
- Sur le parking relais végétalisé : quelle hauteur de la végétation ? Inquiétude liée au bruit, avec des voitures pouvant arriver de 4 h du matin jusqu'à 23 h ;
- Sur le projet de faire un accès double sens de l'impasse du Rail au carrefour du passage à niveau : « ce projet afin de desservir l'accès au parking et futures constructions envisagées. Hors, dans le PLU de 2020, il nous avait été refusé de sortir de l'impasse du Rail car le carrefour du passage à niveau était trop exigü ? Nous avons fait un échange de terrain pour favoriser la création de trottoirs sur la rue de l'En-Falot, le boulevard Georges Pompidou et l'impasse du Rail, vous m'aviez alors vendu une parcelle qui avait été rétrocédée par la SNCF à la commune pour harmoniser cette parcelle » ;
- Sur la création d'un cheminement piétonnier pour l'accès à la crèche : qu'en est-il de sa clôture et de la place de parking devant son portail ? Comment sera géré le dénivelé pour cet accès ?

Questions commissaire enquêtrice : merci de répondre à ces différentes questions et d'éclaircir notamment le 3^{ème} point.

Réponses du maître d'ouvrage :

Point 1 : La hauteur a été déterminée en fonction de la construction à côté et aussi pour valoriser la parcelle restant constructible. Modification de l'OAP pour mettre du R+1+combles (ce qui sera d'ailleurs conforme à la hauteur de la zone 1AUD qui est reporté à la zone UD)

Point 2 : L'OAP ne peut pas entrer dans un degré de précision quant à la hauteur de la végétation à mettre en place sur un parking

Effectivement un parking peut générer davantage de nuisances qu'un champ. Un écran végétal est prévu dans l'OAP pour les nuisances visuelles et sonores

Point 3 : Modification de l'OAP : l'accès au parking sur l'impasse du rail sera supprimé. L'accès entrée/sortie sera fait sur la rue de l'Enfalot.

Point 4 : Il s'agit d'un cheminement piéton plus large. S'il y a lieu au moment des travaux son portail et clôture seront repris. Le dénivelé sera géré par des escaliers ou autre aménagement.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Prend acte des réponses du maître d'ouvrage, visant à modifier l'OAP sur les hauteurs et l'accès.

E/ observations concernant l'OAP 1 Goutette Sud-Centaures

W 36 : M. Christian DESBIOLLES

Propriétaire des parcelles AH 227 et AH 403, classées au PLU en zone 1 AUb et formant le périmètre de l'OAP 1 et dont l'urbanisation des terrains est différée à 2030.

Différer l'urbanisation revient à remettre en cause leur caractère stratégique affirmé dans le PADD et une procédure de modification ne peut pas porter atteinte aux orientations du PADD.

Il n'appartient pas à l'OAP de faire de 2030 une date impérative.

Demande que l'ouverture à l'urbanisation de ces 2 parcelles puisse continuer à se faire immédiatement.

Réponse du maître d'ouvrage :

Maintien de l'échéance 2030 qui est une échéance très proche. C'est la première OAP en artificialisation du calendrier

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Prend acte de la réponse du maître d'ouvrage et note la volonté de privilégier en premier lieu une urbanisation sur des surfaces déjà artificialisées.

L'échéance de 2030 paraît effectivement relativement proche.

F/ Observations plus générales

CR 3 : Mme Isabelle BENAGLIA-MALBUISSON

Observation portant sur :

- Donation Irène COHANIER : donation en 2008 des parcelles AH 463, AH 465, AH 469 et AH 467 au CCAS : les conditions liées à cette donation doivent être respectées, notamment la liberté de passage sur l'ensemble de la parcelle AH 467 et la clause de non aedificandi.

Question de la commissaire enquêtrice

Peut-on rattacher cette demande à la procédure de modification en cours ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Secteur classé en zone AJ jardin dans la modification du PLU pour prendre en compte cette servitude non aedificandi. Le PLU ne peut pas aller au-delà. Le PLU ne peut pas afficher de servitude d'ordre privé.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Prend acte de cette réponse : la zone non aedificandi est bien prise en compte dans la procédure de modification.

W 11 : anonyme

Il est difficile de voir à quel projet se rattache cette contribution :

« Vu le nombre de logements prévus et du peu de places de parking prévues, il est aberrant de prévoir comme solution de replis soit le parking de la gare qui est déjà saturé.

Par ailleurs, il est impensable qu'un tel nombre de voitures puisse circuler convenablement compte tenu du réseau routier qui est déjà saturé et dangereux ».

W 24 : La Roche Autrement

Groupe minoritaire du conseil municipal, qui a participé à l'élaboration de cette modification.

Evolution des OAP :

- Les permis déjà délivrés ou en cours représentent déjà plus de 650 logements, soit 1500 habitants et 11 % en plus de la population. Nécessité d'anticiper cette augmentation sur la qualité des services publics.
Estiment plus judicieux que les OAP 1 (Goutette Sud Centaure) et 5 et 6 soient classées en zone 2 AU, ce qui permettrait d'attendre la révision du SCOT et les conséquences qui en découleront pour la révision du PLU.
S'interrogent aussi sur l'OAP 13 « Le Buisson », sans définition précise de son contenu.

Evolution du règlement :

- sur la mixité sociale : souhaitent que le seuil maximal de 25 % en accession à la propriété soit uniquement de type « bail réel solidaire » ; considèrent également que le pourcentage de logements locatifs sociaux est faible par rapport à la demande : le passage à 40 % sur l'ensemble des zonages semble plus judicieux.
- sur le coefficient d'espace vert : la procédure de modification améliore le coefficient d'espace vert ; il serait intéressant de se pencher sur un nouvel outil : le coefficient de biotope.
- résidences démontables : le PLU n'est pas en conformité avec l'article L 444-1 du code de l'urbanisme, qui autorise sur les terrains constructibles les résidences démontables ou « habitats légers » constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Réponses du maître d'ouvrage :

Sur l'évolution des OAP : souhait de la commission de mettre en zone 2AU les OAP de Tex et Broys Pompidou Ouest (A défaut de possibilité le calendrier sera resserré à 2045 suite à remarque de l'Etat).

Sur l'évolution du règlement :

Mixité sociale : ce sont les seuls types de financement accordés par l'Etat en Haute-Savoie à ce jour. Par ailleurs le règlement stipule bien « logement en accession sociale pérenne. Le BRS est le seul type qui est pérenne, le PSLA n'entre dans le quota SRU que pour 9 ans ; La modification du pourcentage des logements sociaux doit être prise au niveau du PLH ;

Coefficient d'espaces verts : la commission a pris note. La réduction de l'emprise des parkings souterrains répond à la définition d'un coefficient biotope. A étudier plus en détail lors d'une prochaine modification ;

Sur les résidences démontables : l'article L. 444-1 indique :

« L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi

n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues à l'article L. 151-13.

L'article L. 444-1 n'autorise pas les constructions démontables, il donne la formalité pour construire ce type d'habitat et explique dans quel type de zone ils peuvent être situés (secteurs constructibles et STECAL). Cet article ne semble pas imposer d'avoir au PLU des zones dédiées à ce type d'habitat.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Partage l'avis exprimé, visant à l'inscription en zone AU stricte des OAP 5, 6 et 8 bis, zonage plus pertinent au regard des échéances inscrites dans la modification du PLU.

Sur l'OAP du Buisson : le projet nécessite que soit mise en place une concertation avec les riverains.

Sur l'évolution du règlement, prend acte des réponses justifiées du maître d'ouvrage sur la mixité sociale, le coefficient d'espaces verts ou l'inscription d'un zonage pour les résidences démontables dans le PLU.

W 25 : anonyme

Observation qui concerne les règles pour les clôtures, et plus particulièrement l'article 2.2.2.2

- Pas de limite de hauteur dans certaines zones (centre-ville, zone agricole),
- Pas de limite de hauteur en limites séparatives (zone UB, UC et UD),
- Les règles sur les murs « bahut » ne sont pas claires du tout.

Réponse du maître d'ouvrage : la définition des clôtures est à reprendre pour plus de clarté

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Prend acte de la réponse du maître d'ouvrage : le règlement du PLU devra être complété, s'agissant des règles sur les clôtures.

@ 33 : Mme Sandra LAMOTTE

Fait plusieurs propositions

- Pour toutes les zones U et AU : ôter les gabarits des voies nouvelles dans le règlement et dire que le gabarit minimum doit être imposé par les services d'incendie et de secours ;
- Coefficient d'espaces verts : les espaces verts sont en pleine terre, c'est-à-dire que la terre végétale est couverte d'herbe, de plantations ou d'arbres en continuité avec le sous-sol, mais tolérant la présence des réseaux souterrains ; (Souhait de la commission de conserver la définition proposée dans la modification.
- Programmation des OAP : définir une échéance d'urbanisation pour toutes les lignes d'OAP ; (
- Coefficient d'emprise au sol en zone UD : proposition de reprise du règlement ;
- En zone UA : possibilité de construire des logements à toiture plate proche du quartier historique, ce qui semble inesthétique, notamment pour l'OAP 9. Proposition : abandonner les toitures plates en zone UA proche du quartier historique.

Réponses du maître d'ouvrage :

Point 1 : Les gabarits de voies sont déjà fixés au minimum et prennent en compte les cheminements doux également.

Point 2 : La définition proposée conduit à rendre les terrains quasiment inconstructibles.

Point 3 : point pris en compte conformément à l'avis Etat.

Point 4 : la proposition tend à réduire l'emprise au sol constructible selon la taille du terrain. Globalement, on perd 20 m² pour les trois premières tranches et 30 m² d'emprise au sol pour la tranche 4.

Elle part du postulat que le coefficient d'emprise au sol pour les terrains de moins de 400 m² étant de 0,2, il faut répartir pour les tranches supérieures de 80 m² d'emprise acquise pour faire le calcul. Voir schéma joint.

Ce point ne fait pas partie de la modification, la commission souhaite conserver le calcul initial.

PLU REGLEMENT	Tranche 1		Tranche 2			Tranche 3			Tranche 4	
	S=300	S=400	S=500	S=600	S=700	S=800	S=900	S=1000	S=1100	S=1200
si S est inférieur ou égale à 400 m ² , alors E = S*0,20	60	80								
si S est compris entre 401 m ² et 700 m ² , alors E = 100 + (S-400) *0,15			115	130	145					
si S est compris entre 701 et 1000 m ² , alors E = 145 + (S-700)*0,10						155	165	175		
si S est égale ou supérieur à 1001 m ² , alors E = 175 +(S-1000)*0,05									180	185
PROPOSITIONS MME LAMOTTE										
si S est inférieur ou égale à 400 m ² , alors E = S*0,20	60	80								
si S est compris entre 401 m ² et 700 m ² , alors E = 80 + (S-400) *0,15			95	110	125					
si S est compris entre 701 et 1000 m ² , alors E = 125 + (S-700)*0,10						135	145	155		
si S est égale ou supérieur à 1001 m ² , alors E = 145 +(S-1000)*0,05									150	155

Point 5 : point non abordé par ce projet de modification. Le secteur UA est soumis à avis ABF.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Prend acte des réponses du maître d'ouvrage.

G/ Demandes de renseignements et contributions hors champ de l'enquête publique

RP A : Mme Elise BOUVARD

Propriétaire à Orange de la parcelle D 936, pour une superficie de 3 829 m², demande que celle-ci soit reclassée en constructible, comme c'était le cas antérieurement.

CR 1 : M. CONTAT Didier et Mme CONTAT Cécile

Propriétaires de la parcelle ZA 607, issue de la division de la parcelle ZA 49, au lieu-dit Champully à Lavillat, demandent un classement en zone UD2 de 2 000m². La parcelle est aujourd'hui située en zone non constructible, mais jointive par deux côtés à la zone UD2 de Champully.

CR 3 : Mme Isabelle BENAGLIA-MALBUISSON

Observations qui portent sur plusieurs points :

- OAP Follieuse : un permis a été déposé et accordé sur cette OAP, sans inclure les parcelles AH 300 et AH 356 de l'indivision ;
- Ancienne OAP Goutette nord : les parcelles AH 361 et AH 363, lors de l'approbation du PLU en 2020 ont été classées en zone 2 AU, alors qu'elles figuraient dans l'OAP 4 lors de l'enquête publique ; demande un reclassement en zone ouverte à l'urbanisation pour du logement privé ;
- Saint-Joseph : demande un reclassement en zone constructible à des fins de logements privés les parcelles AC 103, AC 115, AC 143, AC 22 et AC 149 (indivision).

CR 4 : Mme Laurence SADDIER, pour l'indivision CHAMOIX Laurence, Géraldine, Arnaud

Demande de constructibilité des parcelles AC 84, 144 et 219, situées entre la route de la Bénite Fontaine et la route du bois des Fornets.

Un plan cadastral est joint à ce courrier.

CR 5 : M. Michel CHAMOUX (voir aussi CR 3 : objet identique)

Observations portant sur les parcelles AH 361 et 363, au lieu-dit « La Goutette », figurant dans l'OAP 4 du PLU soumis à enquête publique, et faisant l'objet d'un classement en zone 2 AU dans le PLU approuvé en 2020.

W 10 : M. Michel BAUDOIN

Demande qui concerne trois parcelles voisines situées rue du Docteur Pelloux, acquises constructibles par les propriétaires, et déclassées en zone naturelle dans le PLU approuvé en 2020.

Différents documents sont joints, dans lesquels il apparaît que M. Baudoin possède la parcelle 654.

W 18 : Mme Monique LYONNET

Demande de classement en zone UD2 des parcelles D 99 et D 98 au lieu-dit « Les Biolles », parcelles situées face à un lotissement situé en zone UD2.

Plus précisément, la demande porte sur la possibilité de créer 2 logements supplémentaires dans le volume existant des constructions de 180 m² existant sur chaque parcelle, située en zone A du PLU.

Question de la commissaire enquêtrice

Quelle réponse à cette demande de création de logements dans un volume existant ?

Réponse du maître d'ouvrage

La Loi Hwartz de 2025 donne cette possibilité de changement de destination d'un bâtiment agricole en logement (avec des conditions évidemment : consultation CDPENAF, respect de la règle de réciprocité...)

P1 : M. Jean-Claude CLERC

Souhaitait vérifier une zone UB, qui ne va pas changer après lecture du PLU.

P 2 : M.et Mme Myriam et Marc CHAMOUX

Souhaitaient connaître le devenir de leur parcelle n° 482 : vérification faite sur l'OAP 8 ; il n'y a pas de changement.

P2 : M. Michel GENAND

Souhaite le rétablissement en zone constructible de sa parcelle située au « Dessus des Crys » : parcelle 346, située aujourd'hui en zone N.

P2 : M. LAVILLAT

Souhaite voir s'il y a des modifications sur son secteur. Vérification faite : aucune modification sur ce secteur, situé sur le haut de la ville.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Lors des différentes permanences, plusieurs vérifications ont été faites avec les propriétaires concernés sur les modifications apportées par la modification au regard de leurs parcelles.

Pour des questions techniques, telles que la possibilité de création de logements dans une habitation existante en zone agricole, voire naturelle, les personnes ont été adressées au service urbanisme de la commune, plus à même de donner une réponse adéquate.

Lorsque la demande portait sur le passage d'une zone agricole ou naturelle, ou d'une zone 2 AU en zone constructible, une réponse négative a été apportée, puisque la procédure de modification ne peut pas procéder à un tel changement, qui ne peut s'opérer que dans le cadre d'une procédure de révision du document d'urbanisme.

Le 3 avril 2026

La commissaire enquêtrice



Isabelle FORTUIT