



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE D'EVIAN-LES-BAINS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

Dossier de présentation

SOMMAIRE

1. Introduction – Evian et son PLU	3
2. Informations juridiques et administratives	5
3. Présentation des modifications.....	8

1. INTRODUCTION : EVIAN ET SON PLU

La commune d'Évian se situe dans l'Est de l'agglomération qu'elle forme avec Thonon et les communes périurbaines de la rive Sud du lac Léman dans le Chablais, au Nord du département de la Haute-Savoie. Elle est traversée par l'ancienne route nationale 5 qui relie Paris à Milan et qui en constitue l'ossature viaire principale.

D'une superficie de 429 hectares, elle connaît depuis de nombreuses années un développement soutenu. Sa population atteint désormais près de 9.000 habitants.

Le territoire de la commune s'étale entre les communes de Neuvecelle, Publier et Larringes, et forme un amphithéâtre naturel vers le lac, s'étagant par coteaux successifs depuis la rive à 373 m. jusqu'au rebord du plateau de Gavot (Scionnex) à 780 m. d'altitude.



Le Plan local d'Urbanisme de la ville d'Évian-les-Bains a été approuvé le 23 octobre 2017.

Les principaux objectifs du P.L.U. d'Évian, tel qu'exposés dans le Projet d'aménagement et de développement durables, sont les suivants :

1- Préserver et valoriser le paysage.

Préserver, valoriser et partager le paysage en assurant le maintien des grandes entités paysagères et la mise en valeur des points de vue sur le lac et les montagnes

Donner au paysage une dimension environnementale en préservant les grands écosystèmes tels que le lac et les boisements amont, afin de concilier nature et ville.

Préserver l'eau, richesse naturelle, en faisant de la protection et de la gestion de l'eau une priorité, en assurant des dessertes et des réseaux de qualité et en permettant des modes alternatifs de traitement des eaux pluviales.

2- Vivre ensemble et partager un cadre de vie exceptionnel.

Créer une offre de logements diversifiée en mobilisant les principales réserves foncières de la commune et en autorisant sur certains secteurs des possibilités constructives supplémentaires ; tout en veillant à un développement équilibré de la commune.

Permettre à chacun de se loger en offrant des logements adaptés à tous : intergénérationnalité, logements pour les familles, logements à loyer modéré.

Concilier ville, vie et patrimoine, en assurant la préservation et le développement harmonieux des ensembles urbains et éléments architecturaux emblématiques de la commune, notamment dans le centre ancien où il s'agit de maintenir l'organisation urbaine existante.

Concilier ville et qualité du cadre de vie, en assurant une articulation satisfaisante entre espace public et cadre bâti et en privilégiant la qualité de la forme urbaine et le confort des habitants (à l'entrée de ville Ouest par exemple).

3- Améliorer les déplacements.

Favoriser les circulations douces et les transports collectifs, notamment pour relier le centre-ville et la partie amont de la commune.

Favoriser l'intermodalité en prévoyant des poches de stationnement à proximité de la gare et dans le secteur des Verdannes.

4- Affirmer et conforter le rôle économique et culturel d'Evian-les-Bains.

Maintenir et développer la vocation économique du secteur des Bocquies, en lien avec le pôle de la gare.

Conserver un zonage approprié pour les équipements collectifs, qu'ils soient à vocation touristique, culturelle, sportive etc., afin d'assurer leur pérennité.

Maintenir la richesse du tissu commercial du centre ancien par la conservation des outils existants (droit de préemption, obligation de commerces à rez-de-chaussée).

Favoriser la mixité sur la partie amont de la commune en y permettant l'implantation d'activités et de commerces (quartier des Tours notamment).

La présente modification simplifiée ne remet pas en question ces objectifs, dans la mesure où elle vise à les renforcer et à n'apporter que des modifications mineures ou à rectifier des erreurs matérielles constatées après un peu plus d'un an d'application du document.

2. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

CONTEXTE

Ce dossier a pour but de présenter la modification simplifiée n° 1 du Plan local d'Urbanisme de la ville d'Evian-les-Bains.

Ce projet de modification simplifiée est soumis à une mise à disposition du public conformément à l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme et selon les modalités qui ont été définies par délibération du Conseil municipal et par arrêté.

Seules les dispositions modifiées, exposées dans le présent dossier, peuvent faire l'objet d'observations.

OBJET DE LA MODIFICATION :

La modification a pour objet les points suivants :

- Déplacement de l'emplacement réservé n° 8
- Modification du zonage de la parcelle cadastrée AN n° 28
- Modification du zonage de la parcelle AN n° 190
- Rectification d'erreurs matérielles dans le règlement ou précisions apportées à certains articles en vue de renforcer certains objectifs fixés par le P.A.D.D. ou d'éviter des interprétations erronées.

LES DOCUMENTS DU PLU MODIFIES SONT :

- Le plan de zonage général
- Le règlement (y compris la liste des emplacements réservés qui y est jointe)

CHOIX DE LA PROCEDURE

Le PLU a été approuvé le 23 octobre 2017.

La procédure de modification simplifiée :

Le champ d'application de la modification

Conformément aux articles L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée apparaît justifiée car elle :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière ;

- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer ces possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ce type de procédure peut être mise en œuvre lorsque les évolutions ont pour effet de :

- Permettre dans les zones urbaines l'agrandissement ou la construction de bâtiments d'habitation ;
- Augmenter jusqu'à 50 % les règles de densité pour le logement social ;
- Augmenter dans les zones urbaines et à urbaniser le gabarit pour les constructions à haute performance énergétique ;
- Corriger une erreur matérielle ;
- Autres cas en dehors de ceux qui relèvent de la modification.

L'objet de la présente modification simplifiée entre dans ce cadre car il s'agit de déplacer un emplacement réservé, de modifier le zonage de deux parcelles, de corriger quelques erreurs matérielles au sein du règlement et de faire évoluer ou d'affiner certaines règles afin de faciliter leur interprétation et de remédier à des difficultés de mise en œuvre. Il s'agit donc de modifications de faible ampleur, qui ne nécessitent pas de mener une nouvelle évaluation environnementale.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU apparaît donc justifié.

Le déroulement de la procédure

L'ensemble du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU d'Evian a été envoyé au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées pour information.

Cette procédure n'est pas soumise à concertation ni à enquête publique. Néanmoins, le projet de modification simplifiée, accompagné des éventuelles remarques des personnes publiques associées, doit être mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Le bilan de la mise à disposition est ensuite tiré et le projet fait l'objet d'une délibération motivée du Conseil municipal approuvant la modification simplifiée.

ETAPES DE LA PROCEDURE

- Délibération du Conseil municipal lançant la procédure et précisant les modalités de la mise à disposition du public (complétée par un arrêté)
- Transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration du PLU
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée pendant un mois minimum (dossier comprenant, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées)
- Délibération du conseil municipal sur le bilan de la mise à disposition et approuvant la modification simplifiée
- Transmission au Préfet dans le cadre du contrôle de légalité et accomplissement des formalités de publicité.

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Conformément au Code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier de modification simplifiée est d'une durée d'un mois minimum et portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition, via un avis paru dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie.

Par délibération en date du 17 décembre 2018, le Conseil municipal a défini les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée, accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par Mme le Maire ou son représentant ; registre sur lequel le public peut consigner ses observations.

Ces documents sont déposés aux services techniques de la mairie d'Evian, 22 chemins des Noisetiers, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pendant cette période, le dossier de modification simplifiée du PLU est également consultable sur le site internet de la ville d'Evian : www.ville-evian.fr et le public peut transmettre ses observations par voie électronique à l'adresse plu@ville-evian.fr.

CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U.

Le dossier de modification contient les pièces suivantes :

1. Plan de zonage général.
2. Règlement (dont liste des emplacements réservés).

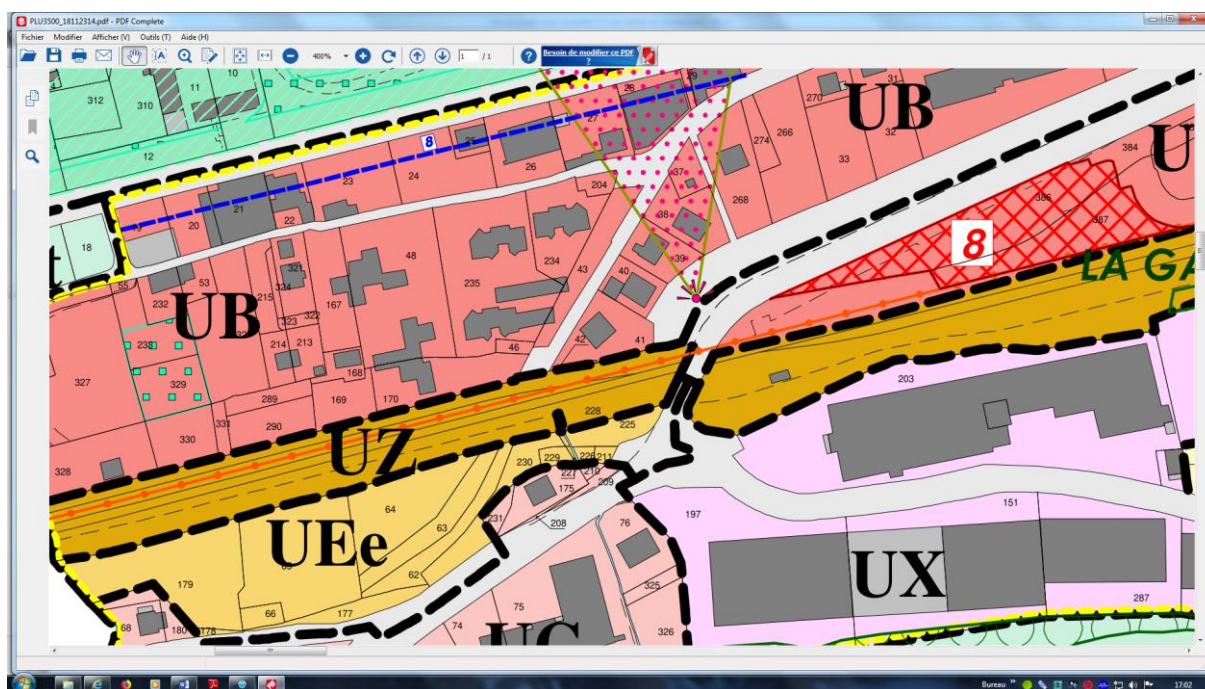
Les autres pièces du P.L.U. demeurent inchangées.

Le dossier de mise à disposition comprend uniquement les documents concernés par les modifications, qui apparaissent en rouge dans les documents.

3. PRESENTATION DES MODIFICATIONS

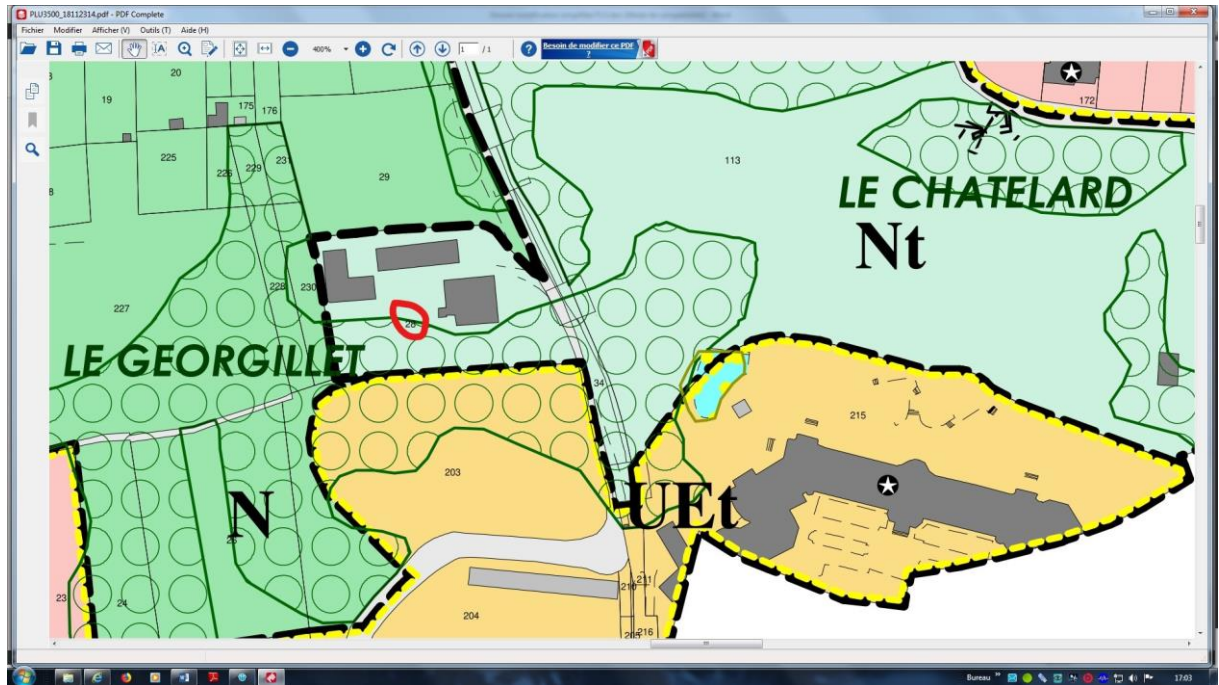
- **Déplacement de l'emplacement réservé n° 8** (portant sur la création d'un parking public) : en effet, la SNCF a un projet de création d'une zone de remisage des trains en gare d'Evian dans le cadre du projet CEVA ; projet qui nécessite la construction, sur les parcelles frappées par l'emplacement réservé, d'un bâtiment destiné à accueillir le personnel d'entretien des trains et le stockage du matériel. Par ailleurs, le projet de parking public mené par la commune prendra finalement place sur les parcelles cadastrées AC n° 386 & 387, de l'autre côté du pont de Bissinges ; sur lesquelles sera déplacé l'emplacement réservé (cf. page 205 du règlement et plan de zonage général).

→ P.A.D.D. : Favoriser l'intermodalité.

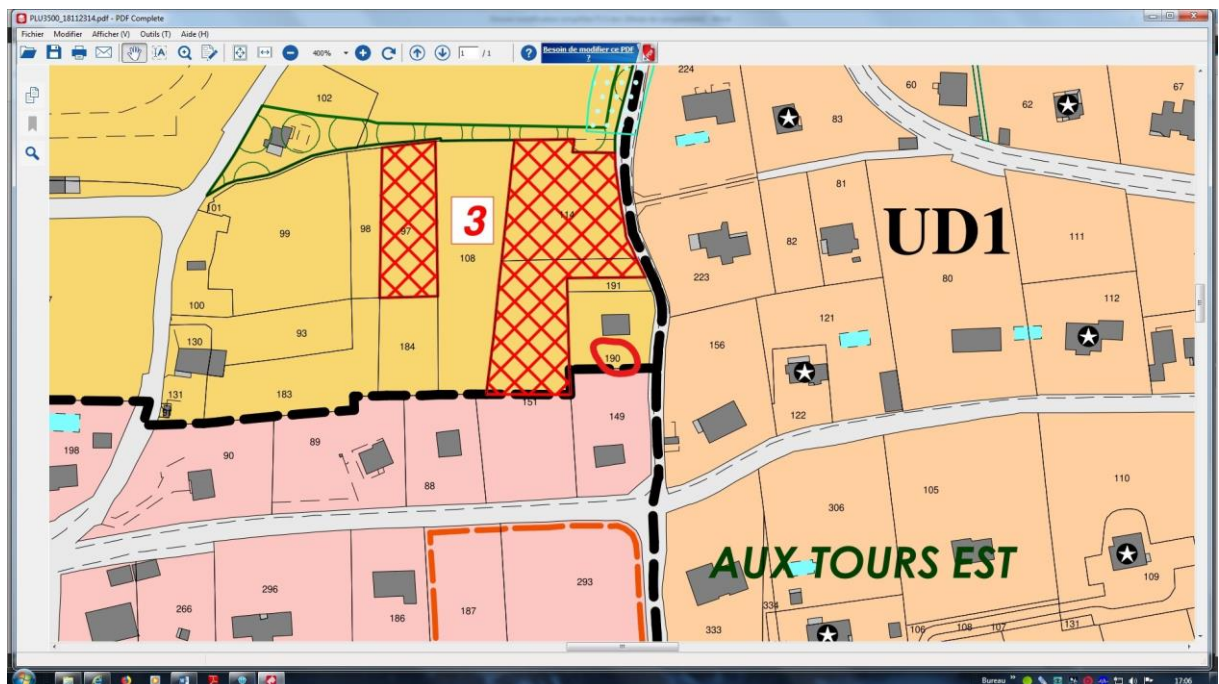


- **Modification du zonage de la parcelle AN n° 28** : classement en zone Nt, et non plus en zone N, afin de permettre l'évolution des bâtiments abritant les logements de fonction des employés de l'hôtel ROYAL (plan de zonage général).

→ P.A.D.D. : Maintenir la vocation touristique de la commune.



- **Modification du zonage de la parcelle AN n° 190** : classement en zone UEe (zone d'accueil des équipements publics), suite à son acquisition par la commune, afin de l'incorporer au site sportif de Passerat.



→ P.A.D.D. : Conserver un zonage approprié pour les équipements collectifs.

- **Suppression de l'article 5.0 des dispositions générales du règlement** : il est soumis à interprétation et s'avère en réalité inutile.

« 5.0 – Réhabilitation et rénovation du bâti existant

Afin de prendre en compte les phénomènes urbains de réhabilitation et de rénovation, et dans un souci de gestion adaptée du bâti existant, sont autorisés l'aménagement et la mutation qualitative de bâtiments dont les caractéristiques ne sont pas conformes au règlement de la zone (hauteur, implantation...), dans la mesure où :

- *l'enveloppe du volume initial du bâtiment existant n'est pas modifiée ;*
- *sa destination est conforme au caractère de la zone, ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;*
- *la capacité des accès, voirie et réseaux qui le desservent est suffisante. »*

- **Article 5.10 des dispositions générales du règlement** : « *D'une manière générale, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R. 421-27 du code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2007.* » Il convient de préciser que cela s'applique **uniquement dans le cas où le projet de démolition n'est pas lié à un projet soumis à permis de construire** ; auquel cas le permis de démolir est intégré au dossier de permis de construire (cf. page 9 du règlement).

De même, il convient de supprimer la phrase relative à la démolition dans chaque zone car cela s'avère répétitif.

- **Maintien de l'attractivité commerciale du centre-ville** : en zone UA_h, ne pas autoriser le long des voies repérées comme axes commerciaux au document graphique, *toute nouvelle implantation de bureaux, de services ou d'activités autres que commerciales ou artisanales en rez-de-chaussée ; de même que tout changement de destination en habitation.* (Cf. article UA 1 page 13 du règlement & définition des bureaux et services dans le lexique page 197).

→ Ceci afin de s'inscrire pleinement dans le respect de l'une des orientations du P.A.D.D. : « *Maintenir la richesse du tissu commercial du centre ancien par la conservation des outils existants (droit de préemption, obligation de commerces à rez-de-chaussée).* »

- **Règle de hauteur** : évoquer le « *point le plus haut* » plutôt que le faitage, plus pertinent notamment en cas de projet comportant un attique (cf. articles 10 des zones UA, UB, UC, UE & UX).
- **Article UA_h 11** : ne pas imposer exclusivement les volets battants pour les constructions neuves en centre-ville (cf. page 27 du règlement).

- **Article UB 11** : Supprimer la règle limitant la longueur des façades à 25 mètres en zone UB1, afin de ne pas bloquer le projet de futur parking public à proximité de la gare (cf. page 49 du règlement).

- **Article UDC 11** : reprise de la phrase de l'ancien Plan d'Occupation des Sols, supprimée par erreur : « *Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes dans le voisinage immédiat, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux, en façade comme en toiture, **sans toutefois exclure l'innovation et la création architecturales, ni faire obstruction à la densification progressive de la zone, particulièrement en zone UDC.*** » (cf. page 94 du règlement).

- **Article UD 11** : supprimer la phrase suivante (en gras) compte tenu de la précédente : *Les matériaux et teintes de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, ardoise...).* **Les tuiles seront obligatoirement de couleur brun vieilli** (cf. page 96 du règlement).

- **Dimensions des fenêtres de toit** : prévoir des exceptions pour les bâtiments à usage d'activités (cf. articles 11 en toutes zones).

- **Toitures-terrasses végétalisées** : ne pas autoriser l'accessibilité de telles toitures (hormis pour l'entretien des végétaux), afin de ne pas engendrer des nuisances et autres problèmes de droit des vues (cf. articles 11 des zones UA, UB, UC, UD, AU & N).

- **Correction d'une erreur matérielle pour l'emplacement réservé n° 16** : dans la liste jointe au règlement, la liste des parcelles concernées est incomplète : comme indiqué au plan de zonage, cet emplacement réservé touche les parcelles cadastrées AM n° 289, 288, 93, 94, 368, 369, 96, 97 & 266 (sentier littoral côté Est). (cf. page 206 du règlement).

→ Suite à une demande formulée à l'occasion de la mise à disposition du dossier au public, il est décidé d'interdire désormais le busage des cours d'eau (en les autorisant, le PLU ne respectait pas le Code de l'environnement et la loi sur l'eau), tout en maintenant l'interdiction d'occuper ou d'utiliser le sol sur une bande de 10 m. à compter de l'axe des ruisseaux.

Il est précisé que le busage d'un cours d'eau pourra toutefois être autorisé pour permettre des projets d'intérêt général (élargissement de voies par exemple), sous réserve d'un avis favorable de la DDT.